

ALBERTIRSA



Településrendezési eszközök 10. számú módosítása
Munkaközi anyag
2024. október

Völgyzugoly Műhely Kft.

ALBERTIRSA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 10. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó:

**Albertirsa Város Önkormányzata
Jutasiné Klein Kitti, polgármester**

2730 Albertirsa, Irsay Károly u. 2.

Tel.: 53/570-050

Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.

Tel/Fax: 06-1-439-0490

www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2024. október

VZM 1888/24

Albertirsa_mod10_egysz_241007

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



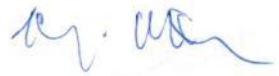
Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759



Gerlei Réka
településmérnök hallgató

Tájrendezés zöldfelület
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ -----	4
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
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ -----	6
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK -----	8
1. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA-----	9
2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA-----	9
2.1. TERVEZÉSI TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT-----	9
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	10
2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	11
3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS-----	11
4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT-----	11
4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA -----	11
4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT-----	11
5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS -----	11
MELLÉKLETEK -----	12

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város helyi építési szabályzatát. A településen jelentkező új fejlesztési szándékok következtében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték. Albertirsa város önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A módosítás célja a településen általános gazdasági terület építési övezetbe sorolt területeket érintően, a helyi építési szabályzat módosítása. Az elhelyezhető fő rendeltetésű épületek előírásai módosulnak az általános gazdasági terület építési övezeteiben, annak érdekében, hogy munkásszálló elhelyezhető legyen ezeken a területeken. 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	

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 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 anyaga.

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 kizárólag az általános gazdasági területek Gá-1, Gá-2 és Gá-3 építési övezeteit érinti. A felsorolt területeken a helyi építési szabályzatban szereplő elhelyezhető fő rendeltetésű épületek egészülnek ki a munkásszálló kategóriával. A HÉSZ normaszövege módosul, a településszerkezeti terv, illetve a szabályozási tervlap módosítása nem szükséges. Ennek megfelelően a megalapozó és az alátámasztó munkarészeket elegendő a módosítással érintett területek vonatkozásában aktualizálni. A módosításban nem történik beépítési intenzitás váltás illetve nem befolyásolja a környezeti állapotot sem, így a felsőbbrendű tervekkel való összhang megállapítása, közmű- és közlekedési javaslat illetve biológiai aktivitásérték számítás nem szükséges.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Albertirsa Város Önkormányzata 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 Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet 39.§ (2) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

e) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás

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

polgármester

jegyző

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

A 074 hrsz-ú ingatlanra a Zöldpont Kft. kérelmet nyújtott be Albertirsa Város Önkormányzata felé, melyben munkásszálló elhelyezéséhez, az elhelyezhető fő rendeltetésű épületek kibővítését kérelmezte. A 074 hrsz-ú ingatlan Gá-2 építési övezetbe esik, ahol munkásszálló építését tervezik. Albertirsa Város Önkormányzata a kérelmet befogadta illetve megvizsgálta, s a településrendezési eszközök módosításáról döntött. A döntés kiterjed a településen megtalálható összes általános gazdasági területre. Az általános gazdasági terület előírásai korlátozzák munkásszálló létesítését, így a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

2021.07.16-tól az OTÉK előírásaiban jogszabályváltozások történtek. Pontosításra került a szállás jellegű rendeltetési egység elnevezés és a munkásszálló létesítésének köre. A jogszabályváltozások követése végett Albertirsa Város Önkormányzata „munkásszállás” rendeltetés előírását irányozza elő.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

2.1. TERVEZÉSI TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett általános gazdasági területek jellemzően a település belterületétől északra és délre elszórtan helyezkednek el. Ezen területek jelentős részén található beépítés melyeket jellemzően szántó területek vesznek körül. Az itt található épületek főként gazdasági létesítmények. Továbbá az M4-es autópálya mentén a 0117/12-14 és 0117/17-18 hrsz-ú telkeken naplempark található.



Az érintett általános gazdasági területek építési övezeteinek elhelyezkedése a településen

2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területeket általános gazdasági területként, Gá-1, Gá-2 és Gá-3 építési övezetbe sorolják, illetve ide tartoznak még ezeken kívül a távlati fejlesztési terület, melyeken a helyi építési szabályzat építési jogot nem keletkeztet, Má-1 övezetbe sorolt ingatlanok. A távlati fejlesztési területeket a módosítás nem befolyásolja.



Az érintett általános gazdasági területek építési övezeteinek elhelyezkedése

Az általános gazdasági terület építési övezetének általános előírásait a HÉSZ 39 § (1)-(13) bekezdése tartalmazza. Az általános gazdasági terület a szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, termelés, raktározás gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. 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. A HÉSZ 39.§ (3)-(4) bekezdés alapján általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein üzemanyagtöltő állomás, naperómű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek is. elhelyezhetők.

Gá-1, Gá-2 és Gá-3 építési övezet telekalakítási és beépítési paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gá-1	SZ	-	40	50	9,0	30
Gá-2	SZ	30	50	60	12,0	25
Gá-3	O	-	40	50	9,0	30

Korlátozó elemek

A településrendezési eszközök az általános gazdasági övezetek területein mérsékelten belvízveszélyes területet, vízbázisvédelmi területet illetve főút védőtávolságát jelölik. A mérsékelten belvízveszélyes területekre vonatkozó előírást a HÉSZ 8.§ (1)-(2) bekezdés tartalmazza. A vonatkozó előírásokat a tervezés során figyelembe kell venni. A település déli részén található 0337/4 hrsz-ú ingatlant kis részben országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa érinti.

2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához kizárólag a helyi építési szabályzat módosítására van szükség. A jelenleg hatályban lévő előírások nem rendelkeznek munkásszálló kialakításáról általános gazdasági terület építési övezetein, így ennek biztosítása érdekében az általános előírások kiegészítésre kerülnek. A módosításban a HÉSZ 39. § (2) bekezdése egészül ki az e) jelű ponttal:

39. § (2) Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, raktározási;
- c) igazgatási, iroda;
- d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
- e) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás
rendeltetési egységet tartalmazhat

2021.07.16-tól az OTÉK előírásaiban jogszabályváltozások történtek. Pontosításra került a szállás jellegű rendeltetési egység elnevezés és a munkásszálló létesítésének köre. A jogszabályváltozások követése végett Albertirsa Város Önkormányzata az OTÉK előírásai alapján „a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás” előírást vezeti be.

3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek, országos és helyi védelem alatt álló épületek nem találhatóak. A munkásszálló rendeltetés elhelyezése nem befolyásolja a kulturális örökségvédelmi értékeket, mivel a tárgyalt általános gazdasági területek jelentős részén jelenleg is van beépítés, aktív tevékenységet folytatnak, továbbá a módosítás során beépítési intenzitás növelés nem történik.

4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően a megvalósuló 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.

4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Nemzetközi, országos és helyi védelem alatt álló terület a módosítással érintett területeket egy ingatlan kivételével nem érinti. A település déli külterületén a 0337/4 hrsz-ú telket határolja országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója, azonban a területen a HÉSZ már építési jogot keletkeztet, s a módosítás során beépítési intenzitás növelés nem történik. A módosítási szándék a területen változást nem eredményez.

Továbbá a településen az érintett ingatlanok egy része vízbázisvédelmi, illetve mérsékelten belvízveszélyes területek. A mérsékelten belvízveszélyes területekre vonatkozó előírást a HÉSZ 8.§ (1)-(2) bekezdés tartalmazza. A vonatkozó előírásokat a tervezés során figyelembe kell venni. Összességében megállapítható, hogy a módosítás a tájvédelmet nem befolyásolja.

5. 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