



Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:

**2024. november 21.
Rendes ülés**

Napirendi pont:

7.

Az előterjesztés minősített többséget igényel:

IGEN/NEM

Az előterjesztés tárgya:

A településrendezési eszközök módosítása iránti kérelem Albertirsa külterület 074 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – partnerségi egyeztetés lezárása

A napirend előterjesztője:

dr. Kovács Tímea mb. aljegyző

Az előterjesztést készítette:

Marsalné Kovács Judit főépítész

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

-

Melléklet:

Kt. határozat, munkaanyag, lakossági észrevétel, főépítész feljegyzés

Előterjesztést véleményező Bizottságok:

Jogi Ügyrendi- Bizottság, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:

Nyílt/Zárt ülésen tárgyalandó:

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó.

Kiadási dátum:

2024. november 14.

Előterjesztés
Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. november 21-ei ülésére

A településrendezési eszközök módosítása iránti kérelem Albertirsa külterület 074 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában – partnerségi egyeztetés lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zöldpont '98 Kft. (2730 Albertirsa, Ceglédi út 88.) képviseletében Tábori Judit kérelmet nyújtott be a külterület 074 hrsz-ú ingatlant érintően a hatályos településrendezési eszközök módosítása iránt. A cég tulajdonában lévő ingatlan a Ceglédi út 88. szám (074 hrsz) alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett telephely és növényház”-ként került bejegyzésre. A kérelem mellékleteként benyújtott tanulmányterv alapján tulajdonos munkásszállót kíván létesíteni konténer épületekben, a telken már meglévő üvegházak mellett.

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló - többször módosított - 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) és annak szabályozási tervi melléklete kérelmező ingatlanát Gá-2 jelű általános gazdasági terület építési övezetbe sorolta. A hatályos HÉSZ 39. §-a szerint az övezeti előírásai:

„ 39.§ (1) 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.

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

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;

b) kereskedelmi, szolgáltató, raktározási;

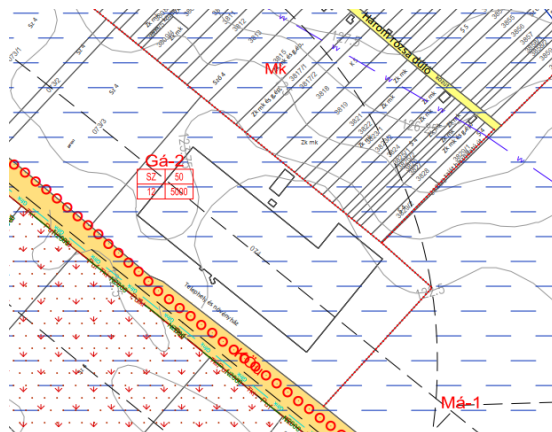
c) igazgatási, iroda;

d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;

rendeltetési egységet tartalmazhat

(2) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein üzemanyagotöltő állomás elhelyezhető.

(3) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.”



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos HÉSZ alapján a Gá-2 építési övezetben létesíthető építmények között a munkásszállás nem került felsorolásra, mivel a rendelet készítésekor még ez a fogalom nem volt ismert. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben (továbbiakban: OTÉK) a munkásszállás fogalma 2021. VII. 16. napján került bevezetésre és a 20/A. § (2) bekezdésében került felsorolásra, mint az általános gazdasági terület övezetében létesíthető rendeltetés. Tekintettel arra, hogy a hatályos OTÉK előírásait (egyéb más módosított jogszabályokkal együtt) 2027. év közepéig kell átvezetni a HÉSZ-ben, illetve ezen időpontig kell új településtervet készíteni, ezért ilyen irányú módosítás eddig nem került a képviselő-testület elé.

A Zöldpont '98 Kft-nek a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmét Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete 225/2024. (IX.26.) számú határozatában (1.sz. melléklet) támogatta, mivel kérelmező vállalata a módosítás tervezési költségét. A határozat alapján 2024. szeptember 30. napján háromoldalú tervezési szerződés került megkötésre kérelmezővel és a tervező céggel, melyben önkormányzatunk vállalta a településrendezési eszközök módosításának lefolytatását, kérelmező pedig a költségek megfizetését. A tervezési folyamat a szerződés alapján megkezdődött.

A településrendezési eszközök módosítása kizárólag a helyi építési szabályzatra (továbbiakban: HÉSZ) terjed ki, a településszerkezeti terv nem változik. A tervezet szerint a fentebb részletezett HÉSZ 39.§ (2) bekezdése egészülne ki egy új e) ponttal, miszerint a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is elhelyezhetővé válik valamennyi Gá jelű általános gazdasági övezetben.

A településrendezési eszközök módosításának államigazgatási egyeztetését megelőzően a munkaaanyag (2.sz. melléklet) társadalmi egyeztetésre került az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen, valamint a város honlapján is meghirdetésre került. A partnerségi egyeztetés *a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-a* által lehetővé tett eltérések került alkalmazásra. A partnerségi egyeztetésre lakossági észrevétel érkezett (3.sz. melléklet), mely a módosítás elfogadása ellen érvelt. Az észrevétel sajnálatosan több ponton is félreértésen alapul, ilyen a telepítési tanulmányterv értelmezése. A kérelem melléklete szerinti a projekt leírása a munkásszállások kialakítására, létesítésére vonatkozó jogszabályt idézi (pl. a WC mennyisége, szobák mérete), mely tekintetben a képviselő-testület jogszabályalkotási felhatalmazással nem rendelkezik, tehát a munkásszállás építészeti és műszak kialakítását helyi rendeletben nem lehet szabályozni. *A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben* kapott felhatalmazás alapján a képviselő-testület azt határozhatja meg a HÉSZ-ben, hogy mely területeken, illetve melyik építési övezetében ad lehetőséget munkásszálló létesítésére.

Érvényes szerződés köti Önkormányzatunkat, valamint a város érdeke a vállalkozások támogatása, mely nem lehet a közösségi érdekekkel ellentétes – figyelembe véve a fenti lakossági észrevételt is – a HÉSZ módosításának tervezetében kis mértékű módosítást javaslok, miszerint kizárólag a külterület 074 hrsz-ú ingatlant érintően módosuljon a helyi szabályozás, lehetővé téve a munkásszálló elhelyezését. Ezen módosítás esetén a munkaaanyag átdolgozása szükséges, új Gá-4 építési alövezet kialakításával, mely esetben az ingatlan beépítési paraméterei nem változtatlanok maradnak.

Az elkészült dokumentáció alapján, a képviselő-testület felhatalmazásával a településrendezési eszközök módosítását *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) szerinti un. egyszerűsített eljárás szerint folytatjuk le, a 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjára való hivatkozással. A hivatkozás oka, hogy az övezeti átsorolás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Jelen módosítási szándék esetén a Korm.R. 59.§ (2) bekezdése szerinti egységes, összevont határozatot kell hozni a településrendezési eszközök módosításának tényéről és a 7. § (7) bekezdése szerinti, a dokumentáció tartalmára vonatkozó feljegyzés elfogadásáról. A Korm.R. 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerint a tervdokumentáció alátámasztó és megalapozó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket (4.sz. melléklet) a települési főépítész határozta meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a képviselő-testület jóváhagyását követően szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) 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 a kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek véleményét előzetesen kikérve a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről, a beérkezett nyilatkozatok alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásától el lehet tekinteni.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozat- tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat I.

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja Albertirsa város hatályos helyi építési szabályzatának módosítását a a külterület 074 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában munkásszállás létesítenek lehetőségére, az ingatlan beépítési paramétereinek megváltoztatása nélkül,
2. a helyi építési szabályzat módosítását *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontjára való hivatkozással tekintettel arra, hogy a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,
3. elfogadja jelen határozat elengedhetetlen mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a települési önkormányzati főépítész által készített feljegyzést,
4. a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.)

Kormányrendelet 1.§ (2)-(3) bekezdései alapján, a helyi építési szabályzat módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: polgármester

Határozati javaslat II.

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Albertirsa, külterület 074 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a hatályos helyi építési szabályzat módosítása során

1. a beérkezett lakossági észrevétel oly módon fogadja el, hogy kizárólag ezen ingatlanon teszi lehetővé a munkásszálló létesítését a munkaanyag szükséges mértékű átdolgozásával,
2. *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetést lezárja,*
3. felhatalmazza a polgármestert a javított dokumentáció alapján az E-TÉR felületen a záró szakmai vélemény megkérésére.

határidő: 2024. december 31.

felelős: polgármester

Albertirsa, 2024. november 13.



Jutasiné Klein Kitti
polgármester



Albertirsa Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete
2730 Albertirsa, Irsay Károly utca 2.
☎: 06-53-570-050, Fax: 06-53-370-175

K I V O N A T

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. augusztus 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 11 egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

182/2024.(VIII.29.) határozat

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a benyújtott tanulmányterv alapján támogatja a Zöldpont'98. Kft. kérelmét a Gá jelű általános gazdasági területen munkásszállás rendeltetés kialakításának a lehetőségére, amennyiben kérelmező szerződésben vállalja a tervezési díj megfizetését,
2. felhatalmazza a polgármestert háromoldalú tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: 2024. szeptember 30.

Felelős: Fazekas László polgármester

. K. m. f.

Fazekas László s. k.
polgármester



Kovács Zoltánné dr. s. k.
jegyző

Kivonat hitelélül:

Tóth József
Tóth Józsefné
j.kv.vez.

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



2024. október

VZM 1888/24
Albertirsa_mod10_egysz_241007

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



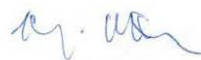
Fóthi Annamária
okl. településmérnök TT 13-1759



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 szervezetekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az R. 11. melléklet szerinti szervezeteket. 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

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 napelempark található.



Az érintett általános gazdasági területek építési övezeteinek elhelyezkedése a településen

2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI 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 ingatlan 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 találhatók. 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 mérsékelt belvízveszélyes területek. A mérsékelt 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.

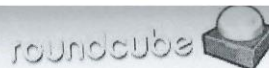
5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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 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.

MELLÉKLETEK

Tárgy

Re: Vélemény rendezési terv módosítása 10.



Feladó

Erzsébet Fazekasné <elisabeth.fazekas@gmail.com>

Címzett

Főépítész <foepitesz@albertirsa.hu>

Másolat

<polgarmester@albertirsa.hu>

Dátum

2024-11-04 05:11

Tisztelt Főépítész Asszony!

Kérésére tájékoztatom, hogy hivatalos bejelentett lakcímem Budapesten van. Albertirsán viszont lakóház tulajdon joggal rendelkezem, és kommunális adót fizetek, itt élek, ez alapján nyilvánítom ki közügyekben a véleményemet. A beküldött véleményemet az alábbiakat kiegészítem:

Az előterjesztésben Teljes körű tájékoztatásra lenne szükség, és nem csak a Zöldpont 98 kft kérelmét elemezni! Amennyiben ugyanis a HÉSZ módosítása megtörténik, Albertirsán a Gá1, Gá2, Gá3 építési övezetbe tartozó összes gazdasági területen épülhet munkásszálló. (M4 melletti töltő állomás, EGE, Zöldpont 98., MIRSA, FAKÓ, VÁGÓHÍD , stb.)

A munkásszállók így gomba módra kinőhetnek, a lakosság csak utólag tudja meg, mert építési engedélyt kaphatnak a jogszabályi kereteken belül, előzetes lakossági egyeztetés nélkül. Előre kell vetíteni azt is, hogy ez esetben fennáll a lehetőség akár egy akkumulátor gyár megépítésére munkásszállóval együtt!

Mindenknek a tudatában kell az Önkormányzatnak döntenie, mert utólag, már csak annyit fog tudni válaszolni az esetleges lakossági bejelentésekre, hogy az építési engedélyek kiadása nem az Önkormányzat hatásköre!

Mi is a lényeg? Hogyan néz ki egy munkásszálló? A Zöldpont 98 kft által beterjesztett tanulmány tervet láthatjuk jelenleg.

Miről is szól? Munkásszálló 28 fő elhelyezésére. C/10 fő, B/5 fő egy- egy helyiségben, egy heverő, és egy 60x60 cm

magyságú szekrényrész fejenként.

25 főre egy közös WC, 15 főre egy közös zuhanyozó.

Mindez a XXI. Században, Magyarországon!! Nyomornegyedek létrehozása! Most lehet ennek gátat szabni, a HÉSZ módosítás elutasításával!

Mindezek miatt javaslom a Tisztelt Képviselő-testület felé, hogy fontolja meg az előterjesztésben foglaltak elfogadását!

Fazekas Györgyné

Főépítész <foepitesz@albertirsa.hu> (időpont: 2024. okt. 28., H, 9:17) ezt írta:
2024-10-24 17:16 időpontban Erzsébet Fazekasné ezt írta:

> Tisztelt Főépítész asszony!

>

> Társadalmi egyeztetés keretén belül, a jogszabály an biztosított

> jogommal élve, a város rendezési tervének munkásszálló

> építése céljából történő módosítása tárgyában az alábbi

> véleményt nyújtom be, és kérem, hogy azt az előterjesztéshez

> csatolni szíveskedjen!

>

> Nem támogatom a munkásszálló építésének lehetőségét, és e

> célból a város rendezési tervének módosítását.

>

> Indokolásom:

> - teljesen mindegy, hogy jelenleg ki adott be kérelmet, ki

> építené, és honnan hozna munkaerőt, amikor már itt üzemeltetnek

> egy munkásszállót, azt a vállalkozók adják- veszik egymás

> között, helyezik el a ki tudja honnan származó munkavállalókat,

> vagyis megnyeri a város az ezzel járó problémákat.

> Most kell a határt meghúzni!

> - A helyi munkanélkülieket hátrányos helyzetbe hozza a mélyen

> alacsony munkabérért, ellátásért tömegesen alkalmazott dolgozók

> foglalkoztatása. Fizessenek tisztességes munkabért a helyi

> dolgozóknak, legyenek juttatások, megfelelő megtartó erő!

> Sajnos azonban tudjuk, hogy a vállalkozásoknak ez lenne a

> gazdaságos, mert a jelenlegi rendelkezések szerint anyagi

> támogatást kapnak a külföldi dolgozók alkalmazására, szemben a

> magyar munkavállalókkal.

> - A város közmű szolgáltatásának megfelelő ellátása jelenleg

https://mail.albertirsa.hu/?_task=mail&_safe=0&_uid=2230&_mbox=INBOX&_action=print&_extwin=1

- > is gondot okoz, egy munkásszálló közmű igényét már nem bírná
- > el, újabb minőség romlást okozna.
- > - A város közbiztonságát jelenleg is nehezen tudja a rendőri
- > kapacitás megfelelő szinten tartani.
- > Mindezek miatt óriási kérdőjelet vet fel, hogy kell ez nekünk???
- >
- > A válasz,- sokunk véleménye - : Nem!
- > Köszönettel, jó munkát kívánok:
- > Fazekas Györgyné

Tisztelt Asszonyom!

Köszönöm, hogy véleményével megtisztelt, a képviselő-testület elé
terjesztem azt.

Kérem, hogy lakcímének megadásával is segítse munkánkat.

--

Marsalné Kovács Judit

Albertirsa Város főépítésze

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALBERTIRSA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

a helyi építési szabályzat módosítása a külterület 074 hrsz-ú vonatkozásában az övezeti paraméterek változatlanul tartása mellett munkásszállás létesítésének lehetővé tétele

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelménye

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, jelen feljegyzésben határozom meg Albertirsa helyi építési szabályzatának módosításához tartozó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit. A Korm.R. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerülhetnek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A helyi építési szabályzat módosítása következtében tájhasználati, tájszerkezeti változások nem történnek. A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, épített örökséggel érintett területet (műemlékek, helyi védett építmények, régészeti lelőhelyek), így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

A módosítás során új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre, ennek megfelelően nem szükséges a területrendezési tervekkel való összhang igazolása és a biológiai aktivitás érték számításának bemutatása sem.

Javasolt tartalmi elemek:

- A terv célja
- Hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület ismertetése
- A módosítás indoklása, javasolt szabályozási koncepció
- Környezeti értékelés

2024. október 22.



Marsalné Kovács Judit
Albertirsa város főépítésze