

# ALBERTIRSA



Településrendezési eszközök 11. számú módosítása  
Véleményezési szakasz anyaga  
2024. március

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# ALBERTIRSA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 11. SZ. MÓDOSÍTÁSA

### ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

#### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ANYAGA



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



2025. március

VZM 1885/24

Albertirsa\_mod11\_alt\_250320

## Aláírólap

|                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Településrendezés                           | <b>Ferik Tünde</b><br>vezető településrendező tervező<br>TT/1 13-1259<br><br><b>Fóthi Annamária</b><br>okl. településmérnök TT 13-1759 | <br> |
| Tájrendezés zöldfelület<br>környezetvédelem | <b>Kéthelyi Márton</b><br>okl. tájépítésmérnök TK 01-5282                                                                              |                                                                                         |

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. BEVEZETŐ</b>                                                                                     | <b>4</b>  |
| 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE                                                                | 4         |
| 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK                                                     | 6         |
| 3. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE                               | 6         |
| <b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ</b>                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA</b>                                                   | <b>8</b>  |
| <b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA</b>                                                   | <b>12</b> |
| <b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>                                             | <b>15</b> |
| <b>1. MAVÍR-ÁLLOMÁS TELEKHATÁR-RENDEZÉSE</b>                                                           | <b>16</b> |
| 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA                                                                      | 16        |
| 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA                                                                        | 17        |
| 1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ                                                                            | 18        |
| <b>2. COOP TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSI INTENZITÁS NÖVELÉSE</b>                                               | <b>18</b> |
| 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA                                                                      | 18        |
| 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA                                                                        | 19        |
| 2.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ                                                                            | 20        |
| <b>3. POZSONYI UTCAI LAKÓTÖMB RENDEZÉSE</b>                                                            | <b>20</b> |
| 3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA                                                                      | 20        |
| 3.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA                                                                        | 21        |
| 3.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ                                                                            | 21        |
| <b>4. HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSA</b>                                                              | <b>21</b> |
| <b>5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA</b> | <b>22</b> |
| 5.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK                                        | 22        |
| 5.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE                                                                     | 23        |
| 5.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE                                                                       | 23        |
| 5.4. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE VONATKOZÓ SZABÁLYOK                                        | 24        |
| 5.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA                                                                | 26        |
| <b>6. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b>                                                       | <b>26</b> |
| <b>7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b>                                                                        | <b>26</b> |
| 7.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA                                                              | 26        |
| 7.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT                                                                         | 27        |
| <b>8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b>                                                                         | <b>27</b> |
| <b>MELLÉKLETEK</b>                                                                                     | <b>28</b> |



## 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 tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A módosítások célja és a módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

| Módosítás célja                                                           | Településszerkezeti terv leírása | Szerkezeti tervlap | Helyi Építési Szabályzat | Szabályozási terv |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
| 1. MAVIR-állomás telekhatár-rendezése                                     |                                  | X                  | X                        | X                 |
| 2. COOP területének beépítési intenzitás növelése                         |                                  |                    | X                        | X                 |
| 3. Pozsonyi utcai lakótömbben az Lf-2 és Lf-2a építési övezetek rendezése |                                  |                    |                          | X                 |
| 4. HÉSZ normaszövegének módosítása                                        |                                  |                    | X                        |                   |



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

#### A tervezési folyamat

Albertirsa Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Jelen módosítás általános egyeztetési eljárással kerül lefolytatásra.

A településrendezési eszközök módosítása adatszolgáltatáson alapul, véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell véleményezési és záró szakasz lefolytatása által.

A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R.-ben meghatározott érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-TÉR felületén. Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

#### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

#### ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
  - 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
  - VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
  - VAGY 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása önkormányzati határozat vagy rendelet formájában történik.

**Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasz 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 során egy terület esetében 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.

A közös megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészekben módosítással érintett területenként külön-külön kerül bemutatásra a meglévő állapot, a javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a szabályozási koncepció illetve - ahol releváns - a védelmi és korlátozó elemek és a hatályos településszerkezeti tervvel való összhang.

Közös fejezetként készül viszont a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata, a kulturális örökségvédelmi hatáselemzés, a tájrendezési javaslat, valamint a környezeti hatások és feltételek. A módosítási szándékok a közlekedési- és közműfejlesztési javaslat kidolgozását nem indokolják, közlekedési- és közmű infrastruktúrát érintő változás nem történik.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA**

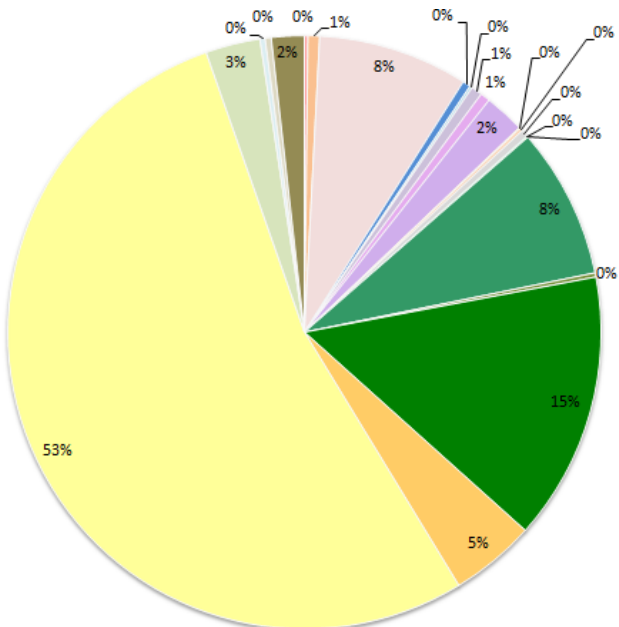
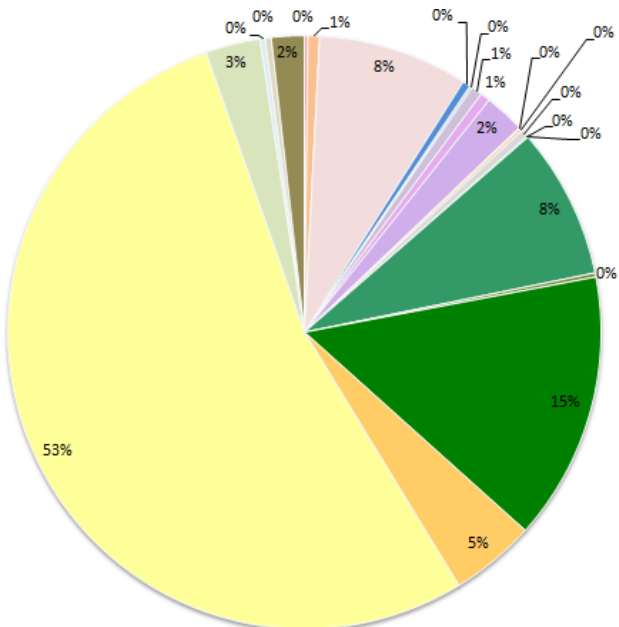
Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) határozata  
a településszerkezeti tervről szóló 211/2019. (IX.26.) határozat módosításáról

Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 211/2019. (IX.26.) Kt határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) Jelen módosítás során Albertirsa területfelhasználásai a következők szerint változnak:

|    | Módosítási feladat                                                             | Terület<br>mérete<br>(ha) | TSZT módosítás                                     |                                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    |                                                                                |                           | Hatályos terv<br>szerinti terület-<br>felhasználás | Tervezett<br>terület-<br>felhasználás |
| 1. | Energiatermelési ipari terület bővítése a MAVIR területének rendezése céljából | 0,28                      | Má                                                 | Gip-E                                 |

3) 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                                                               | 7293,86 ha |      |
| Beépítésre szánt terület                                      |        |         |       |      |                                                                                      |            |      |
| Kisvárosias lakóterület                                       | Lk     | 13,35   | 0,18  |      |  | 0,39       |      |
| 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  | 39,16   | 0,54  |      |                                                                                      |            |      |
| Általános gazdasági terület                                   | Gá     | 159,90  | 2,19  |      |                                                                                      |            |      |
| Üdülőházas terület                                            | Üü     | 4,02    | 0,06  |      |                                                                                      |            |      |
| Hétvégiházas terület                                          | Üh     | 12,54   | 0,17  |      |                                                                                      |            |      |
| Különleges terület - sportpálya területe                      | K-Sp   | 15,54   | 28,60 | 0,21 |                                                                                      |            | 0,39 |
| 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  |      |  | 0,33       |      |
| 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  |      |                                                                                      |            |      |
| Kertes mezőgazdasági terület                                  | Mk     | 338,74  | 4,65  |      |                                                                                      |            |      |
| Általános mezőgazdasági terület                               | Má     | 3889,54 | 53,33 |      |                                                                                      |            |      |
| Erdőtelepítésre kijelölt általános mezőgazdasági terület      | Má-E   | 217,26  | 2,98  |      |                                                                                      |            |      |
| Vízgazdálkodási terület                                       | V      | 20,47   | 0,28  |      |                                                                                      |            |      |
| Közüti közlekedési terület                                    | KÖu    | 130,39  | 1,79  |      |                                                                                      |            |      |
| Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület      | Kb-T   | 12,76   | 24,26 | 0,17 |                                                                                      |            | 0,33 |
| 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 |                                                                                      |            |      |

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték nem (+257,3).
- 5) 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.
- 6) 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.
- 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.

**Jutasiné Klein Kitty**  
polgármester

**Dr. Kovács Tímea**  
jegyző

**1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása**







## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2), 79. § (1), 225. § (8), (9) bekezdéseiben 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.§** (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-14 számú tervlapok helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete szerinti tervlapok lépnek.

(2) A HÉSZ 2. melléklete szerinti 2.1.4. Településközpont terület táblázat jelen rendelet 2. számú melléklete szerint módosul.

**2.§** A HÉSZ 24.§ (8) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

*„(8) Lakó és településközpont építési övezetekbe tartozó ingatlan közterületi határán lakásonként egy, de ingatlanonként legfeljebb kettő, 4 m-nél nem szélesebb kapubehajtó létesíthető. Amennyiben az ingatlanon lakó rendeltetéstől eltérő főrendeltetésű épület is létesítésre kerül, ide nem értve a gépkocsitárolót, a behajtó legfeljebb 8 m szélességgel létesíthető. Ezen előírás a Pesti út mentén fekvő ingatlanokra nem alkalmazható.”*

**3.§** (1) Hatályát veszti a HÉSZ 21.§ (2) bekezdése.

(2) Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

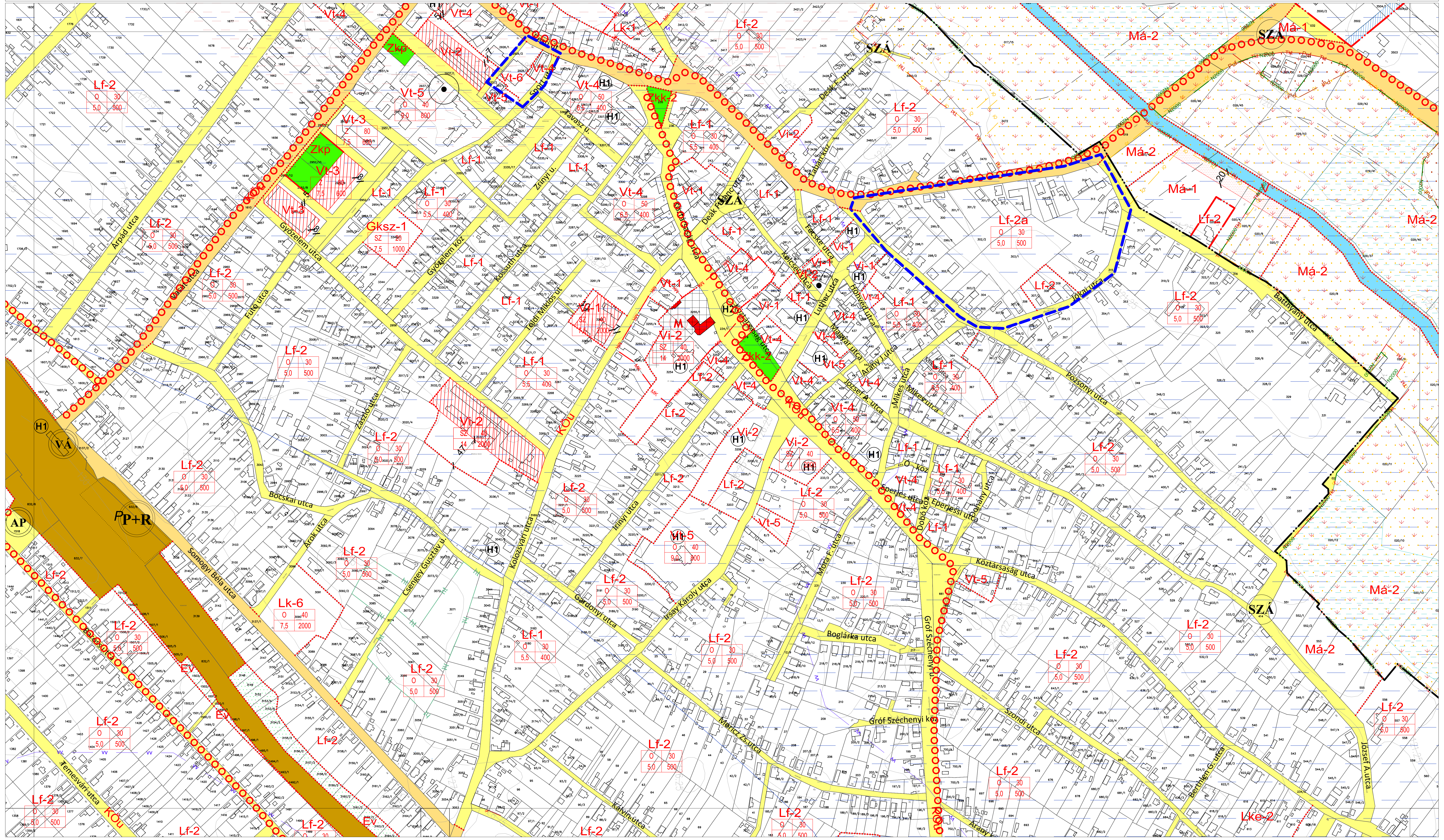
Jutasiné Klein Kitti  
polgármester

Dr. Kovács Tímea  
jegyző

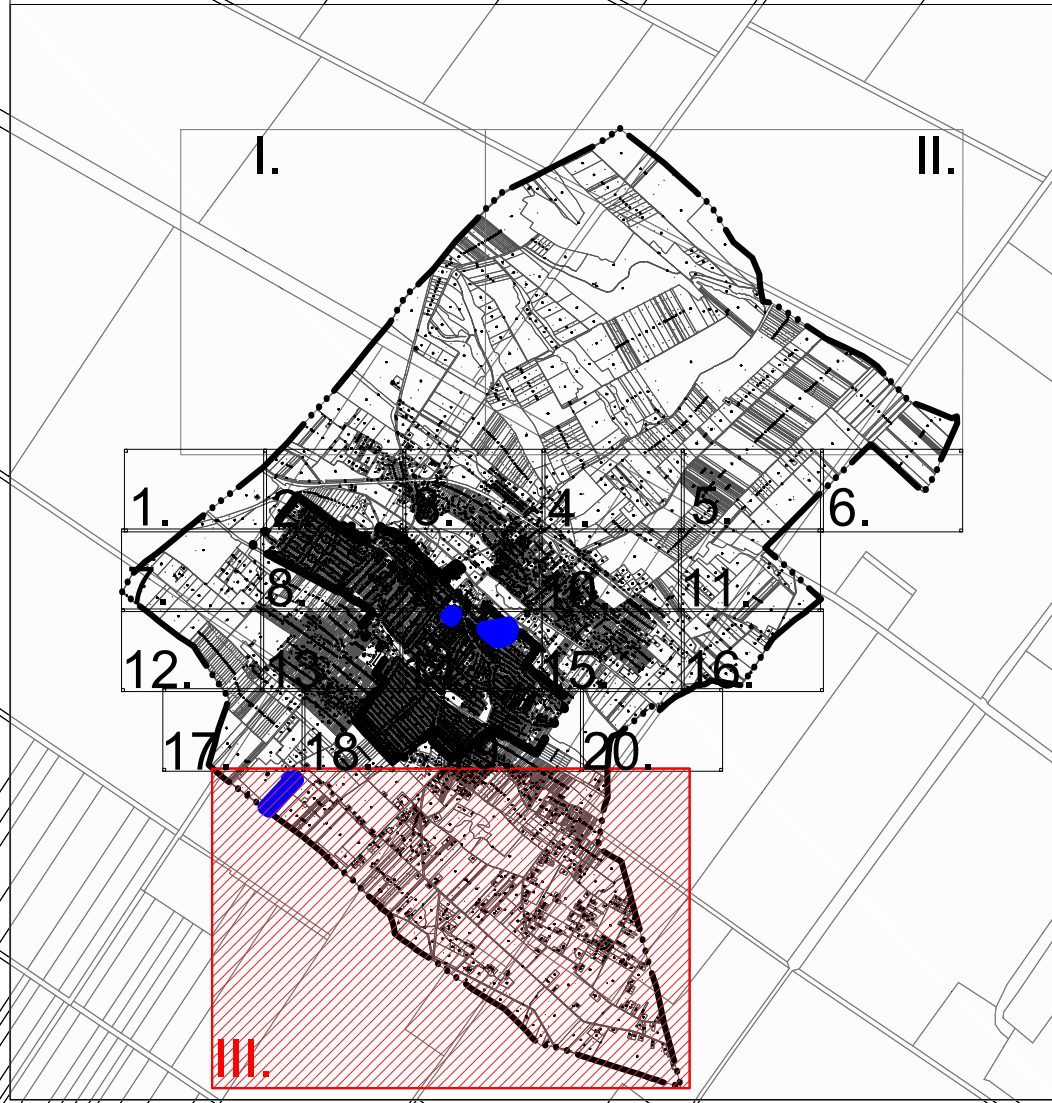
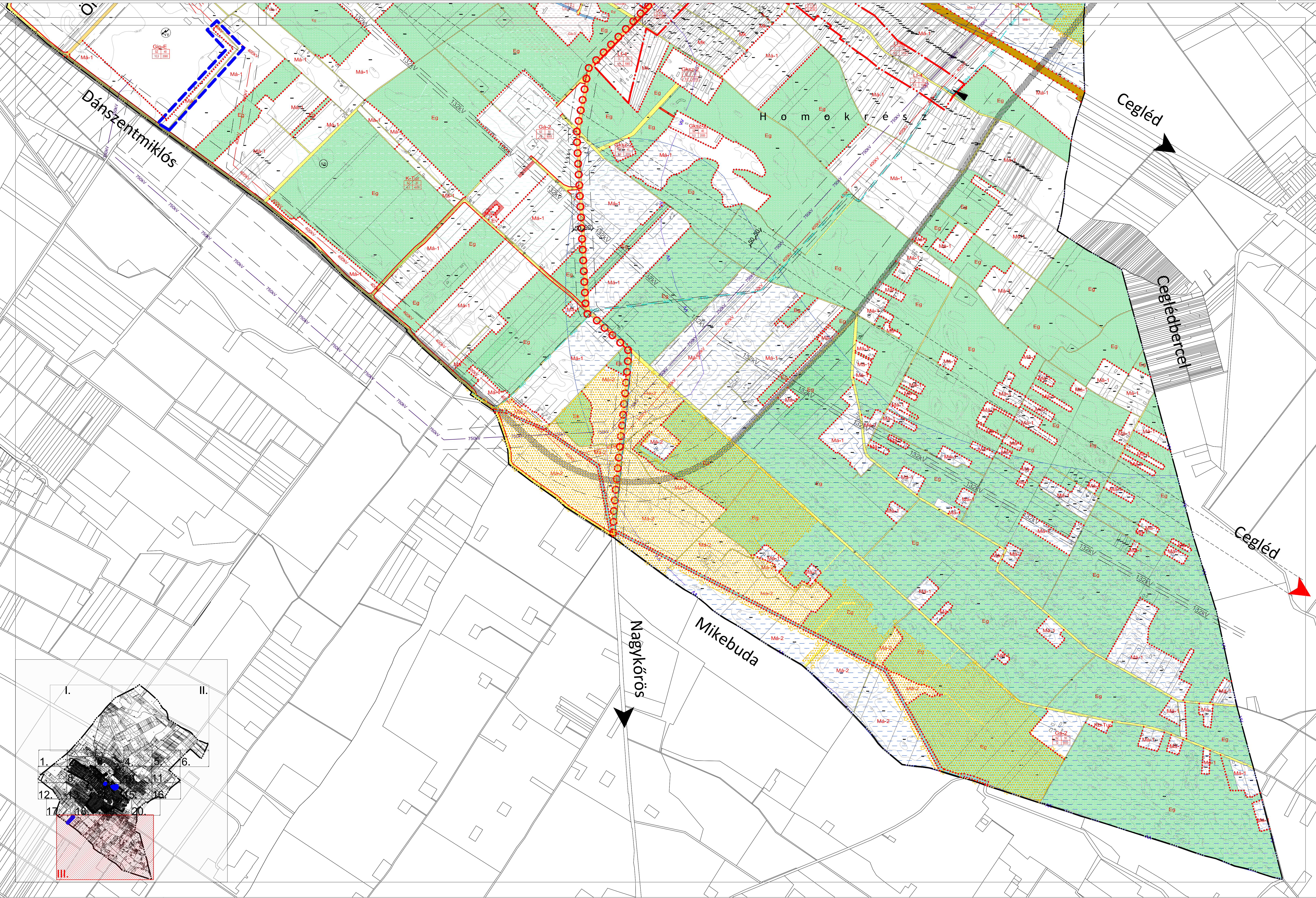
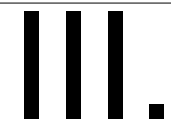
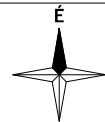
**1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez:**

a) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-III és SZT-14 jelű szabályozási tervlapok helyébe jelen rendelet szerinti tervlapok lépnek











**2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez:**

a) A HÉSZ 2. mellékletét képező 2.1.4. Településközpont terület táblázat a következő 7. sorral egészül ki:

| 1 | Építési<br>övezet<br>jele | Beépítési<br>mód | Kialakítható<br>telek<br>megengedett<br>legkisebb<br>területe<br>(m <sup>2</sup> ) | Kialakítható<br>telek<br>megengedett<br>legkisebb<br>telekszélesség<br>e (m) | Beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%) | Terepszint alatti<br>beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%) | Épületmagasság<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (m) | Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke<br>(%) |
|---|---------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 7 | Vt-6                      | Z                | 400                                                                                | 16                                                                           | 80                                                       | 80                                                                            | 6,5                                                        | 10                                         |

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. MAVÍR-ÁLLOMÁS TELEKHATÁR-RENDEZÉSE

### 1.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### *Tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot*

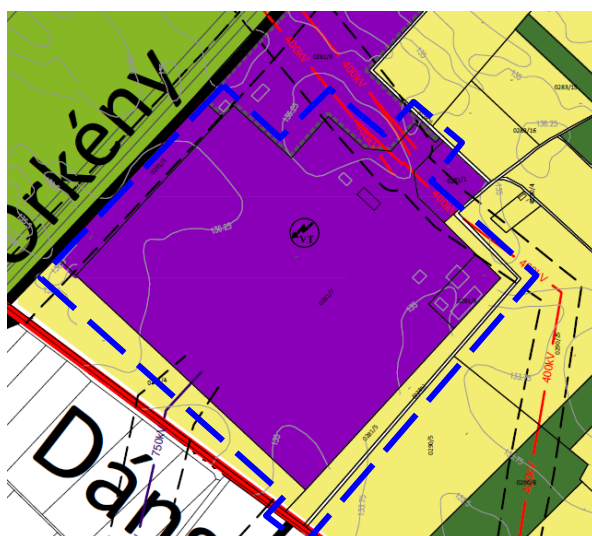
Az 1. számú módosítással érintett terület a település délnyugati határában található 0281/7 hrsz-ú MAVIR-alállomás területe és annak szomszédos 0281/5 hrsz-ú ingatlana. A terület a MAVIR 750/400 kV-os alállomása, amelyet az Ukrajnából eddig megépített 750 kV-os távvezetékek táplálnak be. Az alállomásból 400 kV-os vezetékek is továbbhaladnak. A terület környezetében művelés alatt álló szántóterületek találhatók, a területtől délre Dánszentmiklós közigazgatási területe fekszik.



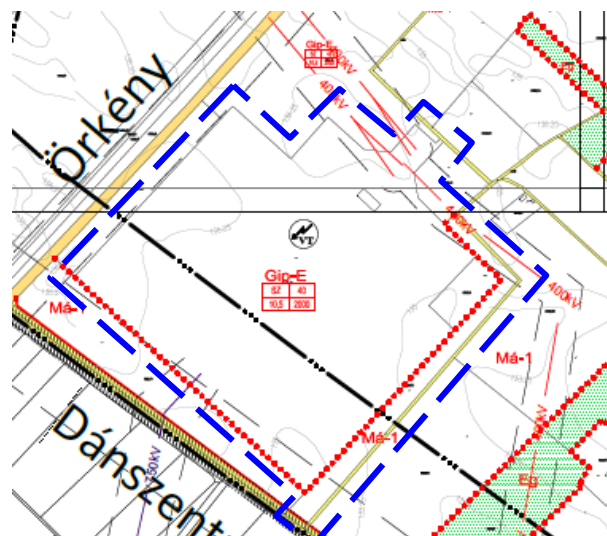
Az 1. számú módosítással érintett terület (Forrás:google.satelit)

#### *Hatályos településrendezési eszközök*

A MAVIR-állomás területét a településrendezési eszközök egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási (Gip-E) területbe sorolják. Az egyéb ipari területről a HÉSZ 40.§ (1)-(3) bekezdés rendelkezik, mely terület elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.



A hatályos településszerkezeti terv kivágata (SZT-III)



A hatályos szabályozási terv kivágata (SZT-17 és SZT-III)

Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a



legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. A Gip-E építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Gip-E               | SZ            | 2000                                                                | -                                                            | 40                                              | 50                                                                | 10,5                                              | 30                                |

A 0281/5 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági területbe (Má-1) sorolt, mely elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

## 1.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A MAVIR Zrt. kérelemmel fordult Albertirsa Város Önkormányzatához egy telekhatár-rendezés ügyében. Az Albertirsa MAVIR-alállomás bekerített területén belül lévő, de az ingatlan-nyilvántartási telekhatárok szerint az alállomással szomszédos, Albertirsa 0281/5 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó 2796 m<sup>2</sup> nagyságú területet átsorolni szíveskedjenek egyéb ipari terület- energiaszolgáltatási (Gip-E) építési övezetbe). Az alállomáson szabadtéri berendezés-csere és átépítés miatt szükséges a településrendezési eszközökön a meglévő állapotok rendezése.

A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot valóságnak megfelelő orvoslása egy 1978 óta fennálló kitérés hiba kijavításával hajtható végre, amelynek a településrendezési eszközöket érintő kihatása is van. A beruházást a villamosenergetikai és beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügyé nyilvánította.

A módosítás célja a 0281/7 hrsz-ú MAVIR-alállomás telekhatár-rendezése a szomszédos 0281/5 hrsz-ú ingatlannal, mely összesen 2796 m<sup>2</sup> területet érint.

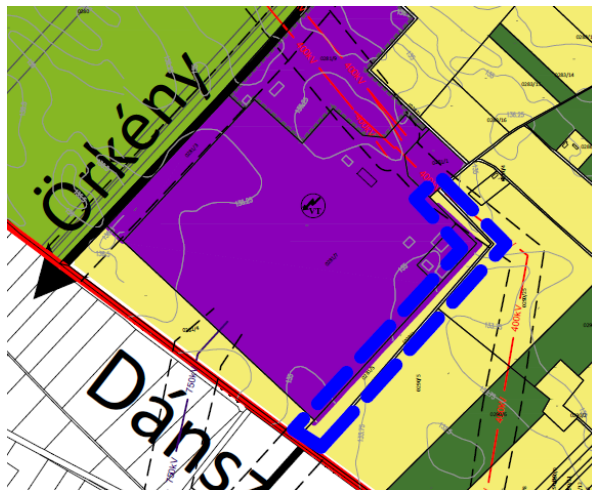


Telekhatár-rendezés a 0281/7 és 0281/5 hrsz-ú ingatlanokon

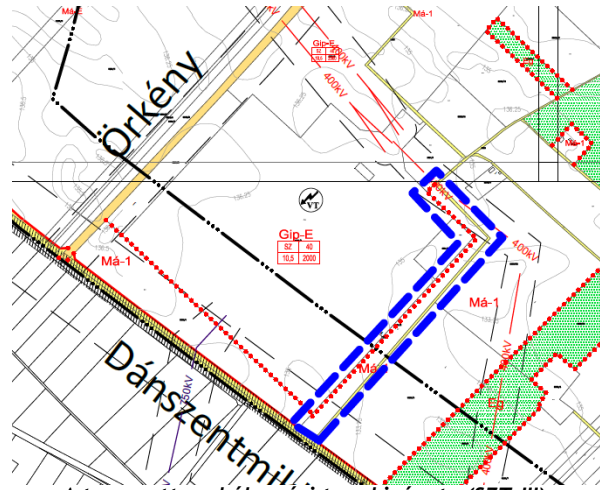


### 1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához a meglévő állapotnak egyeznie kell a településrendezési eszközökben foglaltakkal. Ennek okán a bemutatott telekhatár-rendezés szerint a 0281/5 hrsz-ú ingatlanból 2796 m<sup>2</sup> terület általános mezőgazdasági területből, egyéb ipari területbe sorolódik. A módosítás a településszerkezeti tervlapot és a szabályozási tervlapot is érinti, azonban a HÉSZ normaszövegének módosítása nem válik szükségessé, mivel a terület a MAVIR állomás területével azonos Gip-E építési övezetbe sorolódik.



A tervezett szabályozási terv kivágata (SZT-III)



A tervezett szabályozási terv kivágata (SZT-III)

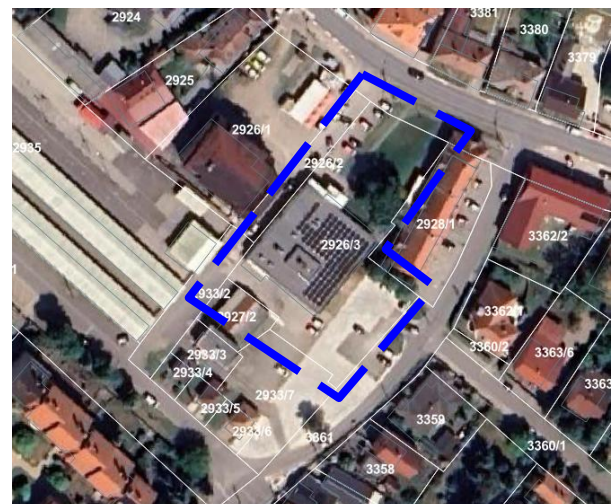
A beruházás a 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet alapján nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügy. A terület ársorolásával kapcsolatos magasabb jogszabályi megfelelést, a területi igazolást a 4. fejezet tartalmazza.

## 2. COOP TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSI INTENZITÁS NÖVELÉSE

### 2.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### *Tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot*

A 2. számú módosítással érintett terület a Pesti út mentén fekvő 2926/3 hrsz-ú ingatlanon található COOP kereskedelmi üzletlánc ingatlana. A terület 2437 m<sup>2</sup>, a meglévő beépítettsége 31%, s a területen jelentős burkolt felület található. A terület környezetében vegyes funkciójú épületek találhatóak (üzletek, a helyi piac, lakóingatlanok).



A 2. számú módosítással érintett terület

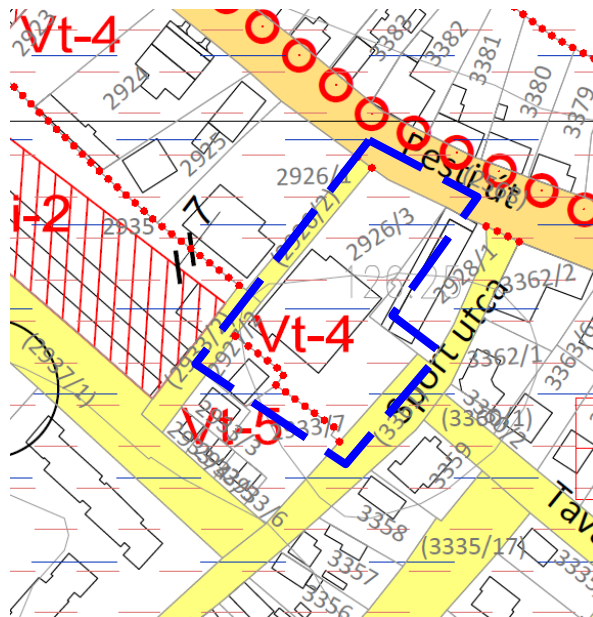
#### *Hatályos településrendezési eszközök*

A hatályos szabályozási terv a 2 számú módosítással érintett területet településközponti vegyes terület (Vt-4) építési övezetbe sorolja. A településközponti terület általános előírásairól a HÉSZ 34.§ (1) - (4) bekezdés rendelkezik. A településközpont terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.



Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több fő rendeltetésű épület akkor helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 50%-a egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz. Továbbá lakórendeltetési egységenként legalább egy személygépjármű elhelyezésére alkalmas zárt tároló, garázs létesítendő, vagy annak későbbi kialakítására építési helyen belül, a telek legnagyobb beépítettségét is figyelembe véve, helyet kell biztosítani.

A Vt-4 építési övezetről a HÉSZ 35.§ (3) bekezdés rendelkezik, mely szerint az építési övezet építési telkein legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, Amennyiben az építési telek átmenő telek, két fő rendeltetésű épület helyezhető el. A Vt-4 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:



A hatályos szabályozási terv kivágata (SZT-14)

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Vt-4                | O             | 400                                                                 | 16                                                           | 50                                              | 55                                                                | 6,5                                               | 25                                |

## 2.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A 2926/3 hrsz-i számon található COOP üzletház fejlesztést tervez. A meglévő COOP élelmiszer üzletet szeretnék bővíteni, továbbá az ingatlanhoz szükséges parkolókat kialakítani.

A terület környezete beépült, további ingatlanvásárlás nem kivitelezhető a fejlesztéshez, így a fejlesztés megvalósításához a beépítési intenzitás növelését kezdeményezték. A módosítás során a megengedett legnagyobb beépítettség 80%-ra való növelését és a kialakítható legkisebb zöldfelület 10% mértékben való meghatározását kérik, továbbá a beépítési mód változtatását. Az Önkormányzat a kérelmet befogadta, a fejlesztése biztosítása végett a 2926/3 hrsz-ú ingatlan új építési övezetbe sorolódik.



A tervezett fejlesztés

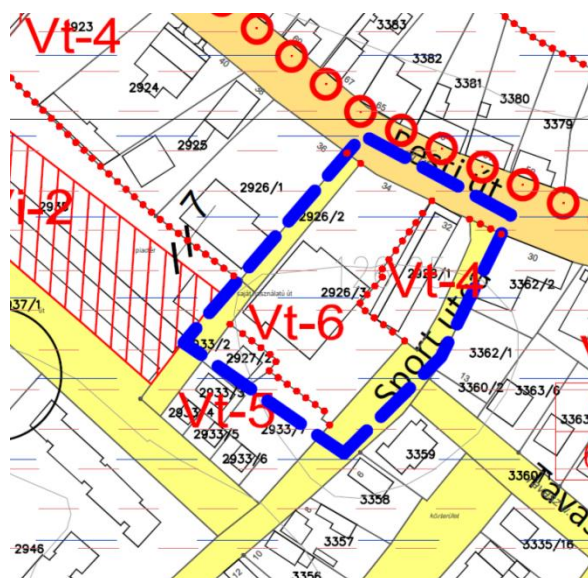


## 2.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Albertirsa övezeti rendszerét vizsgálva a településközpont vegyes terület építési övezetei között nem található olyan építési övezet, mely a fejlesztésnek megfelelne. Ennek okán a terület egy új Vt-6 építési övezetbe kerül.

A Vt-4 építési övezetben előírásként szerepel, hogy az építési telkein legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el. Amennyiben az építési telek átmenő telek, két fő rendeltetésű épület helyezhető el. Jelen előírás továbbvitele az új Vt-6 építési övezet esetében nem releváns, így további előírásokat a HÉSZ nem tesz.

Az új Vt-6 építési övezet telekalakítási és beépítési előírásai a következők:



A tervezett szabályozási terv kivágata (SZT-14)

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Vt-6                | Z             | 400                                                                 | 16                                                           | 80                                              | 80                                                                | 6,5                                               | 10                                |

## 3. POZSONYI UTCAI LAKÓTÖMB RENDEZÉSE

### 3.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

#### *Tervezési terület elhelyezkedése, meglévő állapot*

A 3. számú módosítással érintett terület a Pesti út, Pozsonyi út és Jókai utca által határolt tömb, mely a belterület keleti határában helyezkedik el. A terület több irányból, könnyen megközelíthető. A telektömb közel 5 ha nagyságú, 294-314 hrsz-ú telkeket foglalja magába, azonban a tényleges módosítással érintett terület a 307/2, 308 és 309 hrsz-ú ingatlanokat érinti. A terület jelenleg beépített, földszintes családi házas telkekből áll, a telkek hátsó részén melléképületekkel.



A 3. számú módosítással érintett terület

#### *Hatályos településrendezési eszközök*

A hatályos szabályozási terv a 3. számú módosítással érintett területet falusias lakóterület (Lf-2a) építési alövezetbe sorolja. A falusias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 32. § (1)-(4) bekezdései tartalmazzák.

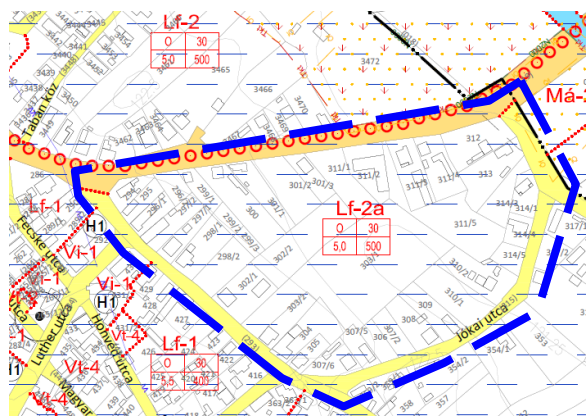
Az Lf-2a építési övezet lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A (4) bekezdés alapján a falusias lakóterület építési övezetének telkein 1 fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

A 33.§ (4) bekezdése kimondja, hogy melléképület darabszám korlátozás nélkül elhelyezhető, az utcafronti telekhatártól legalább 20,0 m távolságra 8,0 m épületmagasságú melléképület is elhelyezhető, továbbá siló, takarmánytároló magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.



A helyi építési szabályzat 26.§ (2) bekezdése alapján emellett lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 2 melléképület és 2 lábon álló kerti tető helyezhető el.

Az Lf-2 és Lf-2a építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:



A hatályos szabályozási terv kivágata (SZT-14)

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

### 3.2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

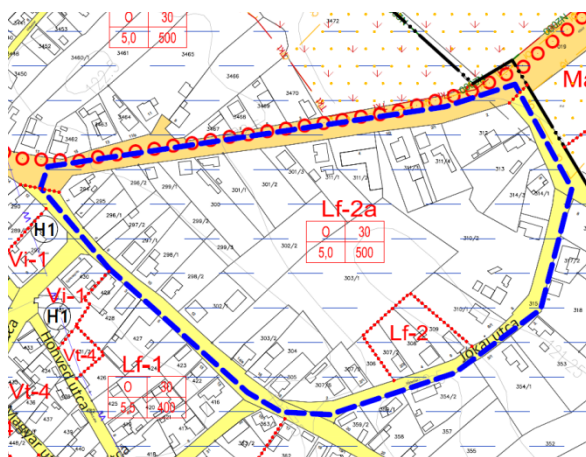
A területen a 18/2021. (VI.25) önkormányzati rendelettel módosítás történt, melynek célja a magasabb, speciális mezőgazdasági építmények (gépszín, takarmánytároló, silók) elhelyezésének biztosítása és ennek érdekében a melléképületekre vonatkozó előírások módosítása volt az építési övezetben. Ennek okán az érintett tömb Lf-2a építési alövezetbe került, ahol 8,0 m magas melléképület darabszám korlátozás nélkül a közterülettől 20 m-es távolságba elhelyezhető, emellett siló, takarmánytároló magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

A módosítás óta az érintett tömb lakói - akiknek nincsenek mezőgazdasági építményei - az Lf-2a építési alövezet törlését kérték, s a területüket kérik visszasorolni az Lf-2 építési övezetbe. A kérelmet az Önkormányzat befogadta, így jelen módosítás célja, hogy a 307/2, 308 és 309 hrsz-ú ingatlanok tartozzanak az Lf-2 építési övezetbe, a fennmaradó ingatlanokon az Lf-2/a építési alövezetben maradnak.

### 3.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A terület rendezése érdekében a 307/2, 308 és 309 hrsz-ú ingatlanok az Lf-2 építési övezetbe kerülnek, azonban a terület fennmaradó része Lf-2/a építési alövezetben maradnak, ahol a HÉSZ továbbra is engedménnyel szabályozza a melléképületek elhelyezhetőségét. A falusias lakóterületek általános előírásait a HÉSZ 32. § (1)-(4) bekezdései tartalmazza. Az Lf-2 építési övezetről a HÉSZ 33.§ (3) bekezdés rendelkezik.

A módosítás kizárólag a szabályozási tervlapot érinti, a HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.



A tervezett szabályozási terv kivágata (SZT-14)

## 4. HÉSZ NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Albertirsa Város Önkormányzata a 46/2023. (II.23.) határozatában a HÉSZ 21.§ (2) bekezdésében foglaltak törlése mellett döntött.

**„HÉSZ 21. (2) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek beépítése csak az övezethatáron történő felosztását követően lehetséges.”**

Ennek okán a HÉSZ tervezet törli a vonatkozó bekezdést.



A kapubehajtók szabályozására vonatkozóan kiegészítés szükséges, mely megállapítja, hogy lakó rendeltetéstől eltérő épület esetén hány méter széles kapubehajtó létesíthető. Ennek okán a HÉSZ 24.§ (8) bekezdése a következőképp módosul:

„HÉSZ 24.5 (8) Lakó és településközpont építési övezetekbe tartozó ingatlan közterületi határán lakásonként egy, de ingatlanonként legfeljebb kettő, 4 m-nél nem szélesebb kapubehajtó létesíthető.

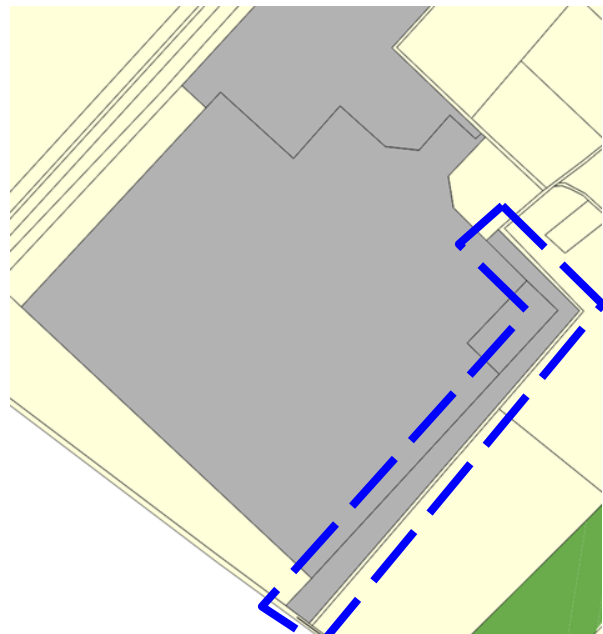
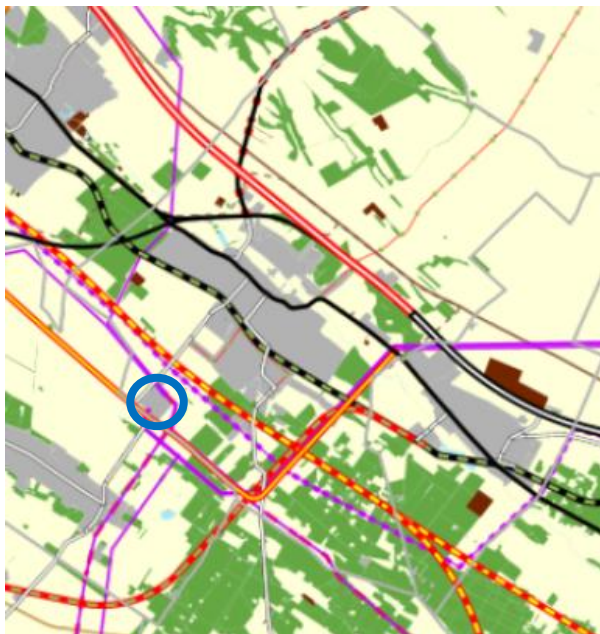
„HÉSZ 24.5 (8) Lakó és településközpont építési övezetekbe tartozó ingatlan közterületi határán lakásonként egy, de ingatlanonként legfeljebb kettő, 4 m-nél nem szélesebb kapubehajtó létesíthető. Amennyiben az ingatlanon lakó rendeltetéstől eltérő főrendeltetésű épület is létesítésre kerül, ide nem értve a gépkocsitárolót, a behajtó legfeljebb 8 m szélességgel létesíthető. Ezen előírás a Pesti út mentén fekvő ingatlanokra nem alkalmazható.”

## 5. 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 az 1. számú módosítással érintett terület érint településszerkezeti terv módosítást, s új beépítésre szánt terület.

### 5.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



PMTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve az 1. számú módosítással érintett területet (Forrás: E-TÉR)

Az 1. számú módosítással érintett terület települési térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról, a 90.§ (2) bekezdés figyelembe vételével.



„MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A területen egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezet kerül kijelölésre, mely megfelel a MATrT előírásainak.

## 5.2. 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 pufferterületének 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                                 |

Az 1. számú módosítással érintett területet nem érinti a MATrT által meghatározott országos övezet.

## 5.3. 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 <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                                 |
| 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                                     |

<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 az 1. számú módosítással érintett területet nem érinti élő bányatelek.



**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.

(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 klímakiegyenlítés,
- 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. A területen a tényleges használat szerinti telekhatár-rendeázés történik. A módosítási szándék az övezet előírásainak megfelel.

**5.4. 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. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) következő pontjai szerint:

**Méptv 7.§** (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A jogszabályi előírások alapján a terület új beépítésre szánt területnek minősül, s a terület átsorolásához csereterület szükséges. Azonban a területet a 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügyé nyilvánította a tervezett fejlesztés biztosítása végett. A fejlesztés a telekhatár-rendeázés nélkül nem valósítható meg, melyhez a valós állapot szerinti településrendezési összhang is szükséges. Albertirsa város külön döntéssel igazolja, hogy a terület fejlesztéséhez csereterület biztosítása nélkül tudja lefolytatni a módosítást.

**Méptv 8.§** (1) A zöldterület övezet nagysága

- a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
- b) a településen - ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg - nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

**Az 1. számú módosítás során zöldterület övezet nem kerül megszüntetésre.**

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

- a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,



b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott ahol ez fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

Az 1. számú módosítás során egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezet kerül kijelölésre a meglévő MAVÍR-alállomás telekhatár-rendezése céljából. Lakóterület és vegyes terület nem kerül kijelölésre.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal - amely a településrendezési terv mellékletét képezi - igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

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. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv módosítása során kell a biológiai aktivitásérték fenntartásáról rendelkezni. A terület 2796 m<sup>2</sup>, így a jogszabály szerint biológiai aktivitásértékkel nem kell számolni.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében - részletes indoklás mellett - felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

Az 1. számú módosítási szándék kiemelt közérdekű, mivel a 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügyé nyilvánította. Mivel a terület elhelyezkedéséből adódóan nem felel meg teljes mértékben a MATrT (Trtv.) előírásainak, így a Méptv. 8.§ (3) e) pontja alól az országos főépítész felmentése szükséges.

**Az országos főépítész felmentés indoklása:** A terület a MAVIR 750/400 kV-os alállomása, mely a település délnyugati határában található, a közigazgatási határtól 250 méteren belül. Az Albertirsa MAVIR-alállomás bekerített területén belül 2796 m<sup>2</sup> a földhivatali ingatlan-nyilvántartási adatok alapján 0281/5 hrsz-ú ingatlanhoz tartozik. A módosítás célja a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot valóságnak megfelelő orvoslása, mely egy 1978 óta fennálló kítűzési hiba kijavításával hajtható végre. A beruházást a villamosenergetikai és beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé és a beruházások kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 328/2023. (VII.17.) Kormányrendelet nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, és egyben kiemelten közérdekű ügyé nyilvánította.

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

MATrT 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.



(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése, mely telekhatár-rendezés miatt jön létre nem jár zöldterület, vagy erdőterület átsorolásával, azonban a közigazgatási határtól 250 méterre helyezkedik el. A terület elhelyezkedéséből adódóan nem felel meg teljes mértékben a MATrT előírásainak, így a Méptv. 8.§ (3) e) pontja alól az országos főépítész országos főépítési véleményében felmentés szükséges.

MATrT 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 Termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Albertirsa kunsági borvidéki település, azonban az 1. számú módosítással érintett területet I. és II. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri terület nem érinti.

## 5.5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK VÁLTOZÁSA

A Méptv. 3.§ b) pontja kimondja az új beépítésre szánt területek kijelölése során, hogy igazolni kell a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv módosítása során kell a biológiai aktivitásérték fenntartásáról rendelkezni. A terület 2796 m<sup>2</sup>, így a jogszabály szerint biológiai aktivitásértékkel nem kell számolni.

A fentiek alapján a módosítás során Albertirsa biológiai aktivitásérték növekménye nem változik (+257,3).

## 6. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területeken nyilvántartott régészeti lelőhelyek, országos és helyi védelem alatt álló épületek nem találhatóak. Az 1. számú módosítás esetében a telekhatár-rendezés nem befolyásolja a kulturális örökségvédelmi értékeket, mivel a terület napjainkban is része a MAVIR-alállomásnak.

## 7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 7.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően a telekhatár-rendezés az albertirsai tájban változást nem okoz, hiszen a meglévő állapotok kerülnek rendezésre. A 2. és 3. számú módosítás esetében a már beépített területeken történik módosítás, mely a tájban változást nem eredményez.



## 7.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

Nemzetközi, országos és helyi védelem alatt álló terület a módosítással érintett területeket nem érinti. 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 módosítások a tájvédelmet nem befolyásolják.

## 8. 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**



01/1331-5/2024



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. április 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

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

### 103/2024.(IV.25.) határozat

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. kérelmét a külterület 0281/5 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására oly módon, hogy az ingatlanból 2796 m<sup>2</sup> nagyságú terület egyesíthető legyen a külterület 0281/7 és 0281/6 hrsz-ú ingatlanokkal, azok egységes területfelhasználásba való átsorolásával,
2. az 1. pont alatti ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításának államigazgatási egyeztetését *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással folytatjuk le, hivatkozva a 68.§ (1) bekezdés a) pont aa) alpontjára,
3. felhatalmazza a polgármestert a további egyeztetések lefolytatására és a szükséges szerződések aláírására, amennyiben kérelmező vállalja a tervezési díj megfizetését.

Határidő: 2024. június 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  
jkv.vez.



01/1057-2/2024



**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. április 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

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

104/2024.(IV.25.) határozat

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja a CO-OP START Zrt. kérelmét a településrendezési eszközök módosítására a Pesti út 34. 2926/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, a legnagyobb beépíthetőségnek 80 %-ra való növelésével és a legkisebb kialakítható zöldfelületi aránynak 10 %-ra való csökkentésével
2. a módosítás államigazgatási egyeztetését *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással folytatjuk le, hivatkozva a 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjára,
3. felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezővel megkötendő településrendezési szerződés-tervezet kerüljön vissza a munkaterv szerinti májusi ülésre.

Határidő: 2024. május 31.

Felelős: Fazekas László polgármester

K. m. f.

Fazekas László s. k.  
polgármester



Kovács Zoltánné dr. s. k.  
jegyző

Kivonat hitelélül:

*Tóth Józsefné*  
Tóth Józsefné  
jkv.vez.





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. szeptember 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 11 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

### 214/2024.(IX.26.) határozat

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítja Albertirsa Város helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendeletét, illetve annak szabályozási tervi mellékletét az Albertirsa, belterület 307/2, 308 és 309 hrsz-ú ingatlanok tekintetében, az eredeti Lf-2 építési övezet visszaállításával.

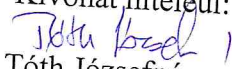
Határidő: 2024. december 31.

Felelős: polgármester

K. m. f.

Fazekas László s. k.  
polgármester

Kovács Zoltánné dr. s. k.  
jegyző

Kivonat hitelesül:  
  
Tóth Józsefné  
jkv.vez.

