



Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának P o l g á r m e s t e r é t ő l

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

polgarmester@alsonemedi.hu , www.alsonemedi.hu

Ikt.sz: **201-43/2022.**

Ügyintéző: Szabóné Bán Julianna
Farkas István főépítész

Tárgy: Alsónémedi Nagyközség
Településrendezési Eszközeinek (TRE)
módosítása részterületekre c. terv –
314/2012. Korm.rend. 38. § szerinti
véleményezési tervdokumentáció

Tisztelt Cím!

Önkormányzatunk **jelen terv** „a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend. **37. § szerinti ún. tájékoztató és adatszolgáltatást** kérő, valamint az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerint a **Környezeti értékelés szükségességének eldöntését** kérő levelét **2022 júniusában megküldte Önöknek.**

Időközben elkészült a 314/2022. Korm.rend. 38. § szerinti ún. véleményezési egyeztetési tervdokumentáció.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 38.§ értelmében ezúton megküldjük **Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Tervének (TRE) módosítása részterületekre** című tervmódosítás ún. „véleményezési eljárás”-hoz készült egyeztetési tervdokumentációját szíves véleményezésre.

Kérjük a tervegyeztetésben érdekelt államigazgatási szervezet lévén a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§ (3) bekezdése alapján **30 napon belül adják meg írásos véleményeiket**, a 38.§ (4) - (5) bekezdésekben foglaltak szerint. **Illetve válaszlevelükben jelezzék, ha a terv további államigazgatási egyeztetési eljárásában nem kívánnak részt venni.**

Felhívjuk a figyelmét a 314/2012.Kormányrendelet 34.§ (2) bekezdése előírására, amely szerint:

„(2) Azt az érdekeltet, aki

- a) az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt,
 - b) az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
 - c) aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

Tehát, amennyiben nem érkezik egyértelmű válasz Önöktől, akkor fenti előírás értelmében „kifogást nem emelő véleményező”-nek tekintjük.

Alsónémedi, 2022. november 15.

Tisztelettel:

.....
dr. Tüske Zoltán
polgármester





314/2012. (XI.8.) KORMÁNYRENDLET 38.§ ÁLLAMIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE



2022 NOVEMBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne  +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 168/2022

314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 38.§ szerinti államigazgatási véleményezési
tervdokumentáció

2022 november hó

TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....	4
– ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE.....	5

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI, ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS	8
II. A RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS A TERV TARTALMA	10
III. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	7
IV. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK A TERVEZÉSI RÉSZTERÜLETEKRE.....	7
V. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	10
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	44

TERVIRATOK.....45

1. melléklet – KT Határozatok a részterületekre tervezett módosítások támogatásáról
2. melléklet – az Önkormányzat Képviselő-testületének 244/2022. (VIII.16.) határozata arról, hogy nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését
3. melléklet – KT Határozat a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról
4. melléklet – Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....19

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet.....56

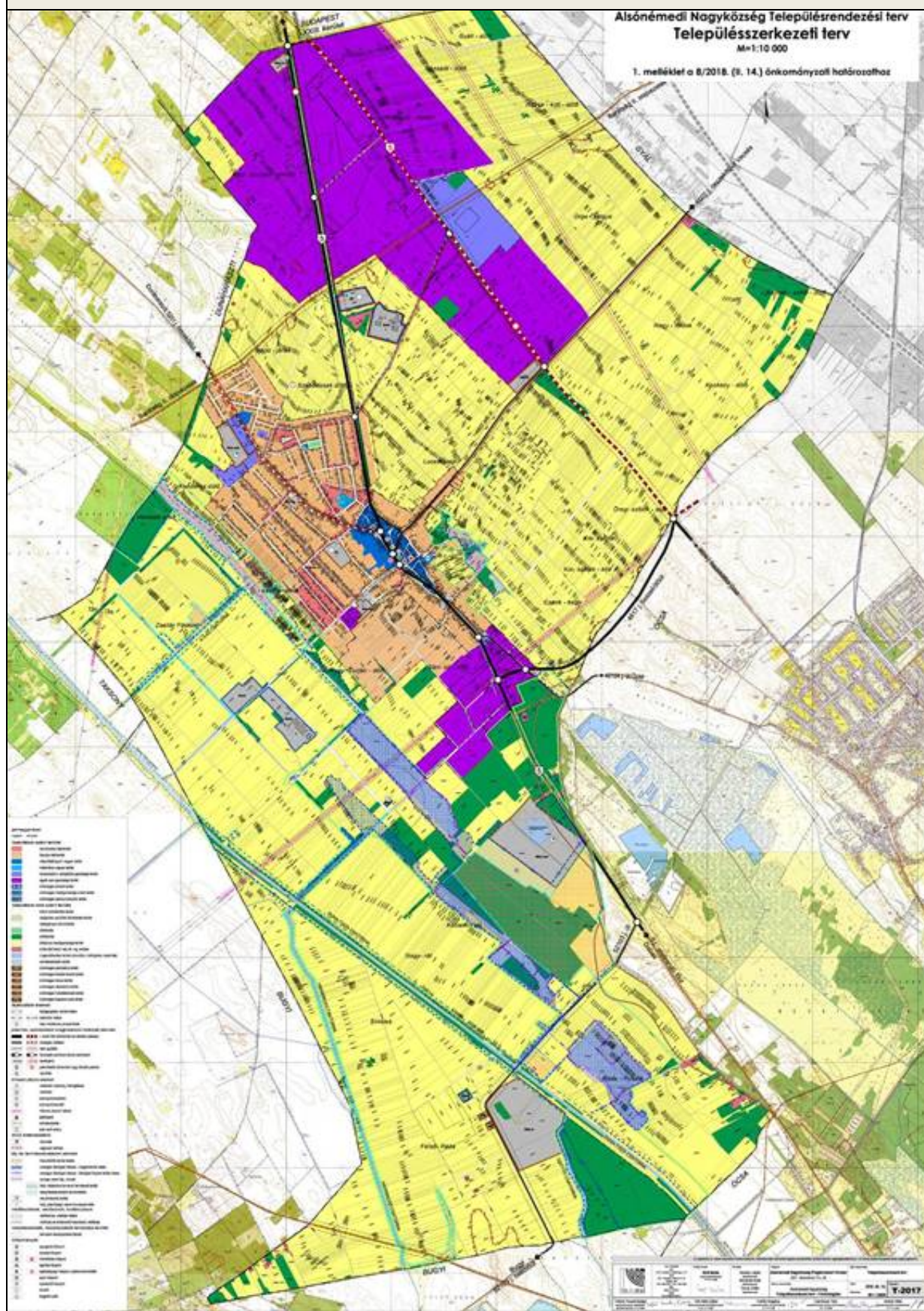
Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/1	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 0347/36 hrsz-ú ingatlan a) alrészletének területére – 4. számú részterületre
TSZT-M/2	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 109/3 és 109/4 hrsz ingatlanok területére – 7. számú részterületre
TSZT-M/3	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 688 és 689 hrsz ingatlanok területére – 8. számú részterületre
TSZT-M/4	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a Damjanich utca (1541 és 1495/2 hrsz) kanyarulatában lévő játszótér és a vele szomszédos zöldfelület területére – 11. számú részterület

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet60

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/2	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 2246 hrsz ingatlan területére – 1. számú részterület
SZT-M/3	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 2245 és 2247 hrsz ingatlanok területére – 2. számú részterület
SZT-M/4	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 012/1 hrsz ingatlan területére – 3. számú részterület
SZT-M/5	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlete területére – 4. számú részterület
SZT-M/6	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 037/12 hrsz ingatlan területére – 5. számú részterület
SZT-M/7	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 3112 és 3113 hrsz ingatlanok területére – 6. számú részterület
SZT-M/8	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 688 és 689 hrsz ingatlanok területére – 7. számú részterület
SZT-M/9	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 109/3 és 109/4 hrsz ingatlanok területére – 8. számú részterület
SZT-M/10	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 05/10 hrsz ingatlan területére – 9. számú részterület
SZT-M/11	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 0315/32-38 és 0315/42-50 hrsz ingatlanok területére – 10. számú részterület
SZT-M/12	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Damjanich utca (1541 és 1495/2 hrsz) kanyarulatában lévő játszótér és a vele szomszédos zöldfelület területére – 11. számú részterület

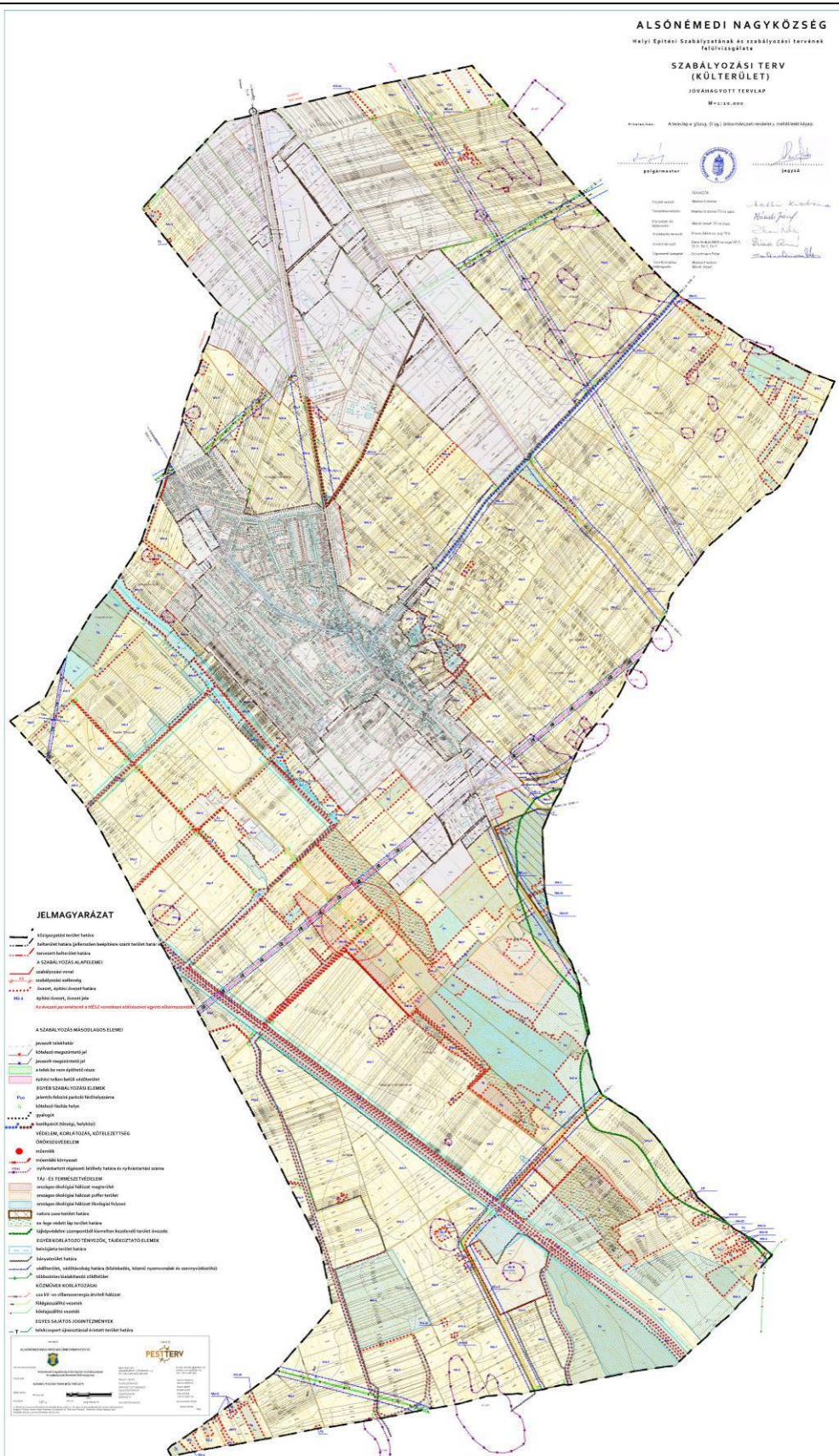
ALSÓNÉMEDI **HATÁLYOS** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



– BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE –



– KÜLTÜRÜLET –



- ÉSZAKI GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE -



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI – LAKOSSÁGI, ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata megbízásából Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre című termódosítást, HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti. (Tervszám: 168/2022)

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Településrendezési Eszközeit: TRE (Településszerkezeti terv: TSZT, Helyi Építési Szabályzat: HÉSz és annak mellékletét képező Szabályozási Terv: SZT) 2019 őszén hagyta jóvá.

Az Önkormányzatához 2021 évben beérkezett, településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmeket az Önkormányzat Képviselő-testülete külön-külön tárgyalta és egyedi hozott döntést a támogatásukról. Az ezekről szóló határozatokat lásd Terviratok 1. melléklet.

A termódosítás tervegyeztetése a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 36.§ szerinti ún. teljes eljárás szerint kerül egyeztetésre.

A jelen tervdokumentáció szerinti ún. teljes eljárás **megkezdését megelőzően** elsőként a beérkező kérelmek részterületei vonatkozásában Pest Megyei Kormányhivatal **Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály** került előzetesen megkeresésére, annak érdekében, hogy a jelen részterületmódosítási feladatok között csak olyan feladatok szerepeljenek, amelyek földvédelmi szempontból nem kifogásolhatók. Ennek értelmében elmondható, hogy jelen termódosítás részterületeit, illetve az ahhoz kapcsolt feladatokat földhivatal földvédelmi szempontból nem kifogásolta.

Ezen előzetes földhivatali egyeztetést követően 2022 júniusában az ún. Partnerségi és lakossági egyeztetéssel párhuzamosan az államigazgatási szervek részére megküldésre került Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre című termódosítás államigazgatási egyeztetésének a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 37.§ szerinti **előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás kérésének**, valamint a 2/2005. Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálat készíttetése eldöntéséhez szükséges véleménykérés** tervdokumentációja.

Egyrészt a 314/2012. Kormányrendelet 37.§ szerinti előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatáskérés, másrészt az „**egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról**” **szóló** 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készíttetése szükségességének eldöntése érdekében.

A Környezeti értékeléssel kapcsolatban megkeresett érintett szervek nem tartották szükségesnek környezeti értékelés elkészíttetését, ennek értelmében az Önkormányzat 49/2022.(08.31.) Kt. határozatával döntött arról, hogy a **környezeti vizsgálat elkészíttetése nem szükséges**.

A tájékoztatással és adatszolgáltatással megkeresett államigazgatási szervek a termódosítással kapcsolatban **nem emeltek kifogást**.

Fentiek alapján Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 244/2022.(VIII.16.) számú határozatában jelen termódosítással kapcsolatban úgy döntött, hogy a termkészítés során nem szükséges a környezeti értékelés elkészíttetése, lásd Terviratok 2. melléklet.

A fentiek szerint megkeresett államigazgatási szervek és szomszédos önkormányzatok a tervmódosítással kapcsolatban kifogást jellemzően nem emeltek, általános szakági előírásokat, illetve a magasabb szintű terveikben szereplő adatokkal kapcsolatban nyilatkoztak. Az egyes tervezési területekkel kapcsolatban előzetes észrevételt adtak az alábbi államigazgatási szervek:

- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály
- Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 3.
- Magyar Közút Nonprofit Zrt.
- Pest Megyei Korm.hiv. Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

A tervmódosítással kapcsolatban adatszolgáltatás az alábbi államigazgatási szervektől érkezett:

- Szabályozott Tevékenységek felügyeleti hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyelet
- Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály - Örökségvédelmi Osztály - adatszolgáltatás

A tervkészítés során figyelembeveendő előzetes észrevételek és az azokra adott tervezői válaszok a tervdokumentáció IV. Alátámasztó vizsgálatok és javaslatok a tervezési részterületekre című fejezetben a részterületek vizsgálatát, javaslatát összefoglaló táblázatban szerepelnek.

Fenti államigazgatási szervekkel és a szomszédos önkormányzatokat lefolytatott egyeztetéssel párhuzamosan történt meg a **partnerségi és a lakossági egyeztetés** Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendelete alapján.

A tervvel kapcsolatban észrevétellel, véleménnyel az érintett ingatlantulajdonosok; a település területén működő vallási közösségek; valamint az Önkormányzat polgármesteréhez írásbeli kérelemmel bejelentkező, a település területén működő érdekképviselői szervek és civil szervezetek; valamint a polgármesterhez bejelentkező, a módosítással érintett területen ingatlannal, székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek élhetnek.

Figyelembe véve a koronavírus miatt életbe lépett, akkor hatályos „a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ előírásait, az életvédelmi- és egészségvédelmi szempontokat szem előtt tartva a lakossági egyeztetés részét képező lakossági fórum a nyilvános, személyes megjelenés helyett elektronikus úton történt, amely értelmében az Önkormányzat a lakossági fórumot **elektronikus úton (a település honlapján) folytatta le**, amely során a véleményezőik észrevételeiket postán, illetve emailen küldhették meg a Polgármesternek a hirdetmény szerint **2022. 06.24-től - 2020.07.11-ig**.

A partnerségi-lakossági egyeztetés során sem postai, sem digitális úton (e-mailben) nem érkezett vélemény.

A Partnerségi-lakossági egyeztetés Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Polgármesterének Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Tervének (TRE) módosítása részterületekre című tervmódosítás partnerségi és lakossági egyeztetés lezárásáról szóló 245/2022. (VIII.16.) számú határozatával lezárásra került. Lásd Terviratok 3. melléklet.

II. A RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS A TERV TARTALMA

A RÉSZTERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

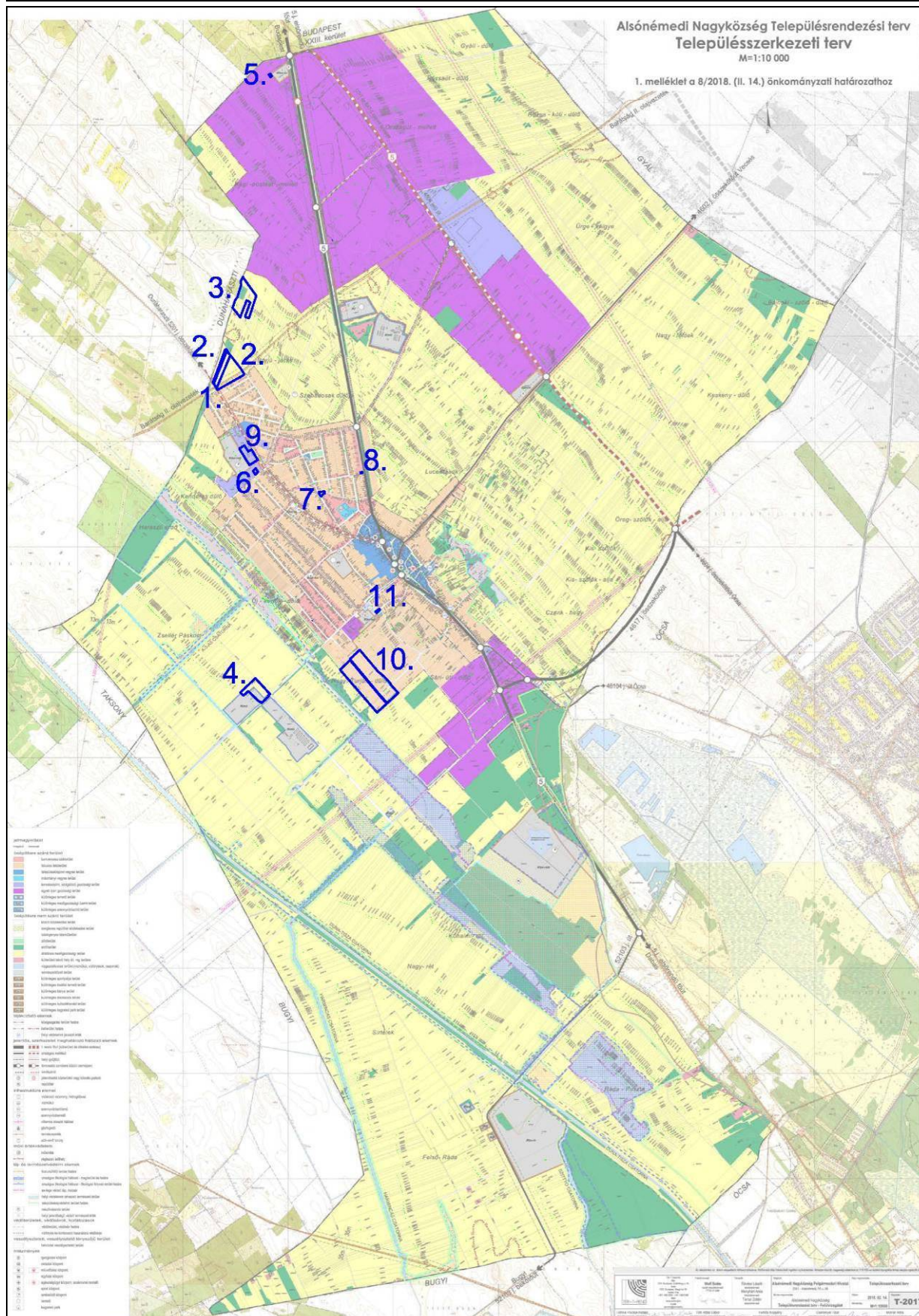
Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Tervének (TRE) jelen módosítása 10+1 részterületre készült. Az egyes tervezési területeken a módosítás célját és jellegét az alábbi táblázat foglalja össze.

	A tervezési részterület a tervezett módosítás célja	Módosítás jellege		
		TSZT	SZT	HÉSZ
1.	A 2246 hrsz ingatlan átsorolása általános mezőgazdasági Má-á övezetből a HÉSZ-ben egy újonnan kialakításra kerülő tanyás mezőgazdasági Má-t4 övezetre	X	✓	✓
2.	A 2245 és 2247 hrsz ingatlanok átsorolása általános mezőgazdasági Má-á övezetből a HÉSZ-ben egy újonnan kialakításra kerülő tanyás mezőgazdasági Má-t4 övezetre	X	✓	✓
3.	A 012/1 hrsz ingatlan farmgazdasági mezőgazdasági Má-f övezetből a HÉSZ-nek egy meglévő, tanyás mezőgazdasági Má-t3 jelű övezetében történő átsorolása	X	✓	X
4.	A 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészletének farmgazdasági mezőgazdasági Má-f övezetből különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi Kmü jelű építési övezetre történő átsorolása	✓	✓	X
5.	A 2604/6 hrsz ingatlan (a korábbi 037/12 hrsz telek északi végének magánútként kiszabályozott területrésze) Gip-1 jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetbe kerül átsorolásra, és a telket érintő szabályozási vonal törlésre kerül.	X	✓	X
6.	A 3112 és 3113 hrsz ingatlanok kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület Gksz-2/1 jelű, oldalhatáros beépítést lehetővé tévő építési övezetre módosítása, továbbá a 3113 hrsz ingatlanra vonatkozóan az építési hely kijelölése. Az újonnan kialakuló Gksz-2/1 jelű építési övezet egyéb beépítési paraméterei megegyeznek a Gksz-2 övezetnél feltüntetettekkel.	X	✓	✓
7.	A 688 hrsz közútból 48 m ² terület átsorolása úgy, hogy az telekhatárrendezés útján hozzácsatolható legyen a 689 hrsz ingatlanhoz, illetve a közterületből kikerülő területrész falusias lakóterületi Lf-2 építési övezetbe sorolása	✓	✓	X
8.	A 109/3 hrsz közútból 66 m ² terület átsorolása úgy, hogy az telekhatárrendezés útján hozzácsatolható legyen a 109/4 hrsz ingatlanhoz, illetve a közterületből kikerülő területrész kertvárosias lakóterületi Lke-1 építési övezetbe sorolása.	✓	✓	X
9.	A 05/10 hrsz ingatlanra vonatkozóan építési hely kerül kijelölésre	X	✓	✓
10.	A 0315/32-38, 0315/42-50 hrsz területről a telekcsoport újra-osztási kötelezettséget keletkeztető jelölés törlésre kerül, valamint a telektömb Lf-3 övezetből Lf-2-be kerül átsorolásra	X	✓	X
11.	A 4., 7. és 8. módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik, így a jogszabályi előírások értelmében (TrTv.12.§ (3) bekezdés) a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű közpark kijelölés szükséges, amely a Damjanich utca sporttelep melletti részén teljesül a meglévő, kialakított játszótér és a vele szomszédos zöldfelület 1.430 m ² területének közkert (Zkk jelű) területként történő besorolásával.	✓	✓	X

A TSZT és SZT módosítást is igénylő részterületeket a fenti táblázatban kék színnel jelöltük.

A részterületek Alsónémedi közigazgatási területén belüli elhelyezkedését mutatja az alábbi áttekintő térkép:

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP – A RÉSZTERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE



A TERV TARTALMA

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3/A.§ (2) és 3/C.§ szerint a tervdokumentáció tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg. A tartalmat és indoklását a főépítész feljegyzésben rögzítette, e Feljegyzést lásd Terviratok 4. mellékletében.

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.:

3/A. § (2) szerint: „A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét **az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.**”

3/C. § alapján: „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó **feljegyzése**, valamint az elhagyott tartalmi elemek **indokolása** a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A Főépítési Feljegyzés szerint Farkas István települési főépítész a tervdokumentáció készítése során a szakági (közlekedés, közmű, környezetvédelem) munkarészek elkészítését nem tartja szükségesnek, mivel jelen részterületekre vonatkozó termódosítások nem jelentenek olyan mértékű módosítást, amelyek az államigazgatási szervek feladatait érintő módosításoknak tekinthetők. Mindezek alapján a megalapozó vizsgálat kiegészítése nem, csak az alátámasztó javaslat tervezési feladatokra vonatkozó kiegészítése szükséges.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata 2019 őszén hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközeit az alábbiak szerint:

Alsónémedi Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési eszközei jóváhagyása:

- Településfejlesztési Koncepció: 221/2011. (IX. 13.) számú határozat
- Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása: 8/2018.(II.14.) számú határozat,
- Alsónémedi Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve: 3/2019.(III.1.) önkormányzati rend.

Fenti dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.rend. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó vizsgálat, és a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen termódosításhoz, a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján, és ezen korábban elkészült vizsgálat csak a tervezési részterületre vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési területek megegyeznek a módosítások várható hatása szerinti területekkel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek ezekre a területekre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően.

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK –

A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.1-1.20 pontig történő Megalapozó Vizsgálat és a 2. és 3. alfejezet szerinti Helyzetelemzés és Helyzetértékelés munkarészek a Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján az Alátámasztó javaslat a tartalmi követelményként felsorolt alábbi munkarészeket tartalmazza:

1. A környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok
3. Közlekedési javaslatok
4. Közművesítési javaslatok
5. Környezeti hatások és feltételek
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

7. Szabályozási koncepció

8. Beépítési terv
9. Környezeti értékelés

Jelen módosítás a **7. Szabályozási koncepció** munkarészben jelent módosítást a részterületek vonatkozásában.

A részterületekre vonatkozó tervezési feladatot, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket, valamint a településrendezési eszközökben történő változásokat az alábbi összefoglaló szöveges munkarész mutatja be táblázatos formában.

III. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PMTrT**).

1. ORSZÁGOS ÉS A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ SZERKEZETI TERVEI

OTrT – 2. melléklet	BATrT – 7. melléklet
Jelmagyarázat - erdőgazdálkodási térség - mezőgazdasági térség - vízgazdálkodási térség - települési térség - közigazgatási határ - gyorsforgalmi út (meglévő/tervezett) - egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - tervezési terület	Jelmagyarázat - erdőgazdálkodási térség - nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség - mezőgazdasági térség - kertes mezőgazdasági térség - vízgazdálkodási térség - települési térség - sajátos területfelhasználású térség - közigazgatási határ - főút (meglévő) - egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) - tervezési terület
Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területe az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a települési térségbe tartoznak.	A BATrT szerkezeti terve alapján Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területe az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a települési térségbe, az Alsónémedi-Sportrepülőtér területe a sajátos területfelhasználású térségbe tartozik.

A Trtv. 90.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy azokat a területeket, amelyeket a Trtv. kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított a jogszerűen elfogadott településrendezési terv, a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv szerint továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ezek a területek az Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esnek.

A Trtv. 11.§-a alapján a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az alábbiak:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

*a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;*

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

...;

*d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

A továbbiakban a térségi előírásoknak való megfelelés igazolása következik:

11.§ a) ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály előzetes tájékoztatása alapján:

*... a 3.pontban érintett terület között szerepel az Alsónémedi 012/1 hrsz-ú földrészlet „b” erdő művelési ágban nyilvántartott területe, amely az országos Erdőállomány Adattárban **Alsónémedi 12 A erdőrészlétként** (0,71 ha) van nyilvántartva. Ez a terület jelenleg is erdőövezetben (Eg) van nyilvántartva, így azt továbbra is erdőövezetben kell hagyni!*

Jelen módosítás során a 3. részterület részét képező 012/1 hrsz b) alrészlet területfelhasználása, övezete nem módosul.

Vagyis a terv megfelel az erdőgazdálkodási térség kijelölésével kapcsolatos Trtv. 11.§ a) pontjában szereplő előírásoknak.

11.§ b) MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

Alsónémedi Nagyközség területén a BATrT Szerkezeti Terve (Trtv. 7. melléklet) alapján mért Mezőgazdasági térség területe 3310,7 ha, melynek 75%-át, azaz 2483 ha-t a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni.

A Trtv. 34.§ (2) bekezdés 1. pontja alapján a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az alábbiak:

34. § (2)

1. mezőgazdasági térség: területfelhasználási kategória, amelybe a kertes mezőgazdasági térségen kívül eső, elsősorban szántó, gyepek – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

Jelen tervmódosítás során egy esetben, a 4. részterület (0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlet) esetében történik változás a TSZT mezőgazdasági terület övezetébe tartozó területeket illetően az alábbiak szerint:

Részterület sorszáma	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás		
		Hatályos terv szerinti területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás
4.	1,769	Általános mezőgazdasági terület Má	>	Különleges mezőgazdasági üzemi terület Kmü

Ennek figyelembevételével a **hatályos településszerkezeti terv szerinti és BATrT illeszkedést bemutató területi mérleg az alábbi** (az egységes szerkezetű TSZT területi mérlegét figyelembe véve.)

A BATrT SZERKEZETI TERV TERÜLETI MÉRLEGE ALSÓNÉMEDIT ÉRINTŐEN								
a jelenlegi 4. részterületre (0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlet) történő tervmódosítás területével figyelembe véve								
BATrT 8. melléklet szerinti terület-felhasználási kategória	mérete (ha)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges terület-nagyság (ha)		TSZT szerinti területek nagysága(ha)	Új beépítésre szánt területek (ha)	TSZT módosítás szerinti területek (ha)	Megfelelés
települési térség	1250,47	bármely települési területfelhasználási egységbe	1250,47	>	1146,73	+1,769	1148,499	✓
BATrT 7. melléklet szerinti terület-felhasználási kategória (mért érték)	mérete (ha)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges terület-nagyság (ha)		TSZT szerinti területek nagysága (ha)	Jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt terület részére igénybevett terület (ha)	TSZT módosítás szerinti területek (ha)	Megfelelés
mezőgazdasági térség	3310,7	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	min. 2483,0	<	3018,44	-1,769	3016,671	✓

A fenti számítás alapján teljesül a BATrT szerinti mezőgazdasági térség előírások szerinti 75%-ának mezőgazdasági területfelhasználásba sorolása a TSZT-ben.

Vagyis a terv megfelel a mezőgazdasági térség kijelölésével kapcsolatos Trtv. 11.§ b) pontjában szereplő előírásoknak.

11.§ D) TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térség területén a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Jelen tervmódosítás során az alábbi három részterületen történik a BATrT szerinti települési térség területfelhasználási kategóriába sorolt területen belül változás:

Részterület sorszáma	Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás		
			Hatályos terv szerinti terület-felhasználás		Tervezett terület-felhasználás
7.	Falusias lakóterület	0,0048	K	>	Lf
8.	Kertvárosias lakóterület	0,0066	K	>	Lke
11.	Zöldterület - közkert	0,0480	K	>	Zkk

A fentiek értelmében a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető, **tehát a település térségi területein tervezett módosítások megfelelnek a jogszabályi előírásoknak.**

A települési térség növekményével kapcsolatban a Trtv. 40.§ (1) bekezdése az alábbi előírásokat tartalmazza:

40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

Jelen termódosítás során egy esetben, a 4. részterület (0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlet) esetében növekszik a települési térség az alábbiak szerint:

A hatályos településszerkezeti terv szerinti és BATrT illeszkedést bemutató területi mérleg az alábbi (az egységes szerkezetű TSZT területi mérlegét figyelembe véve.)

A BATrT SZERKEZETI TERV TERÜLETI MÉRLEGE ALSÓNÉMEDIT ÉRINTŐEN								
a jelenlegi 4. részterületre (0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlet) történő tervmódosítás területének figyelembe véve								
BATrT 8. melléklet szerinti terület-felhasználási kategória	mérete (ha)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges 2%-os terület növekménnyel számított mérete (ha)		Jelen terv-módosítás során igénybevevtt új beépítésre szánt területek (ha)	Hatályos TSZT szerinti települési térség területe (ha)	Módosított TSZT szerinti települési térség területe (ha)	Megfelelés
települési térség	1250,47	beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a települési térség területének 2%-át	1275,48	>	+1,769	1146,73	1148,4	✓

Jelen módosítás során a beépítésre szánt terület növekménye 1,769 ha.

Fenti számítás alapján a jelen módosítás beépítésre szánt terület növekménnyel növelt értéke (1148,4 ha) nem haladja meg a BATrT 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területét (1250,47 ha) sem, sem a megengedett 2%-os terület növekménnyel számított méretét (1275,48 ha).

Tehát a terv megfelel a Trtv. 11.§ d) pontjában szereplő települési térséggel kapcsolatos előírásoknak és a beépítésre szánt terület növekmény nagyságával kapcsolatos Trtv. 40.§ (1) bekezdésében szereplő előírásoknak.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban a Trtv. 12.§ (3) bekezdése az alábbi előírásokat tartalmazza:

12.§ „(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A termvmódosítás során a 4., 7. és 8. részterületek esetén a közterületek rendezése által új beépítésre szánt terület kijelölések történnek, így szükséges alkalmazni az Trtv. 12.§ (3) bekezdés fenti előírását. Az alábbi ábra és táblázat röviden összefoglalja a tervezett módosításokat, valamint a jogszabály szerinti zöldfelület számítást.

Részterület sorszáma	TSZT területfelhasználása			beépítésre szánt terület változása (m ²)	a terület-növekmény 5 %- a (m ²)
	hatályos		tervezett		
4.	Má	→	Kmü	+ 17.690	884,5
7.	K	→	Lf	+ 48	2,4
8.	K	→	Lke	+ 66	3,3
Összesen				114	890,2

A számítások alapján az újonnan beépítésre szánt területnövekmény nagysága 17.804 m², amely után a Trtv. 12.§ (3) bekezdés előírása alapján 5%, azaz 890,2 m² területű zöldterület kijelölés szükséges. Jelen termvmódosítás során 1.430 m² közkert kerül kijelölésre, mely a jogszabályi előírásoknak megfelel.

Új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban a Trtv. további előírásokat is tartalmaz, melyek az alábbiak:

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.

Alsónémedi nem borvidéki település, és nem rendelkezik borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területekkel, valamint gyümölcs termőhelyi kataszteri I-II. osztályú területekkel sem, így az Trtv. 13. § (1) bekezdésében foglalt előírások nem vonatkoznak rá.

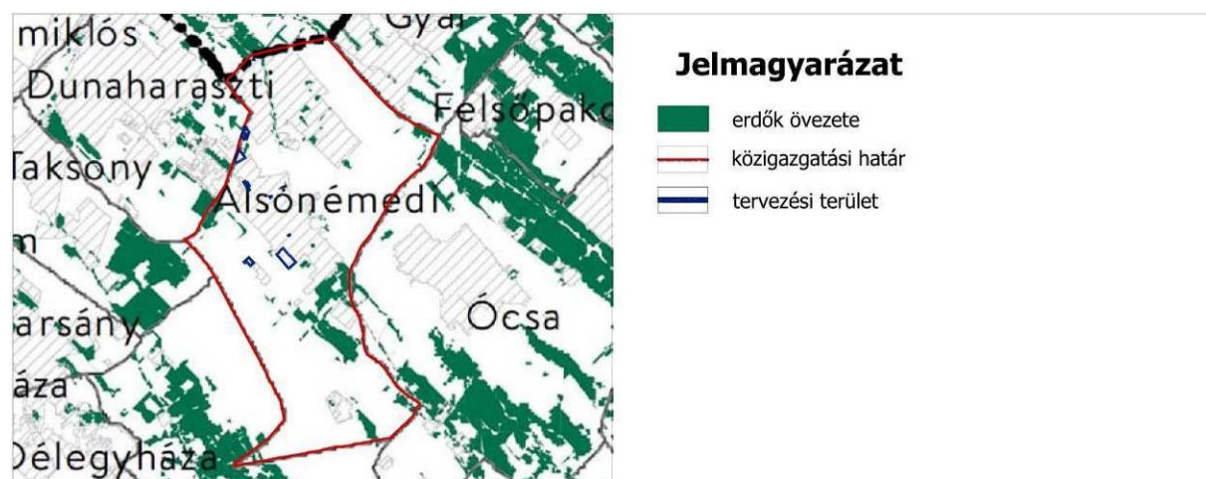
Fentiek alapján a tervezett módosítás megfelel a Trtv. Új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos előírásoknak.

2. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

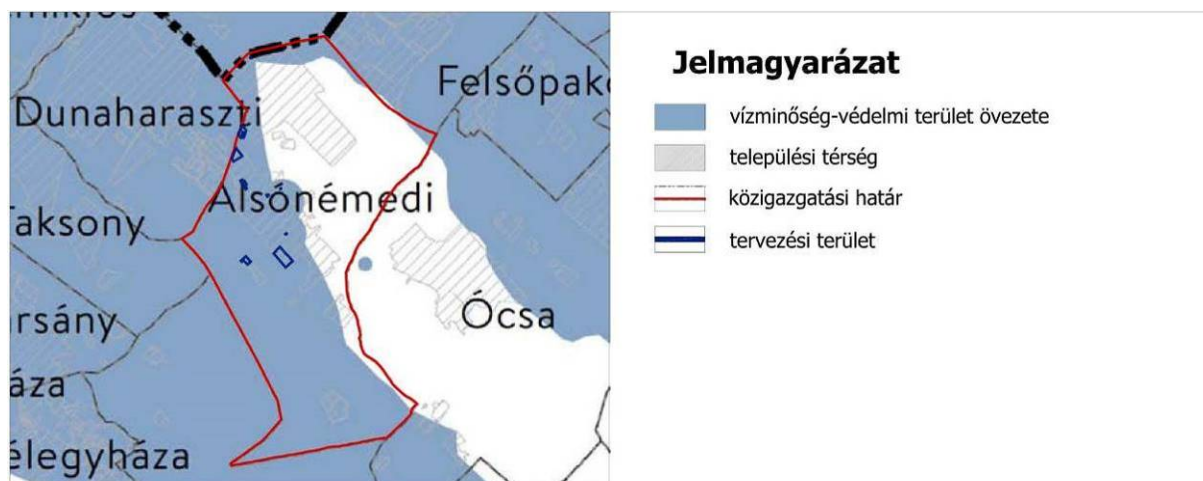
Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek az OTrT országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Alsónémedi közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	X	X
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	X	X
3/3. Erdők övezete	✓	3.
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	X	X
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	X	X
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	X	X
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	X
3. Tájképvédelmi terület övezete	X	X
4. Vízminőség-védelmi terület	✓	1-11.
5. Nagyvízi meder övezete	X	X
6. VTT-tározók övezete	X	X
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	✓	1-11.
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	X
9. földtani veszélyforrás terület övezete	X	X

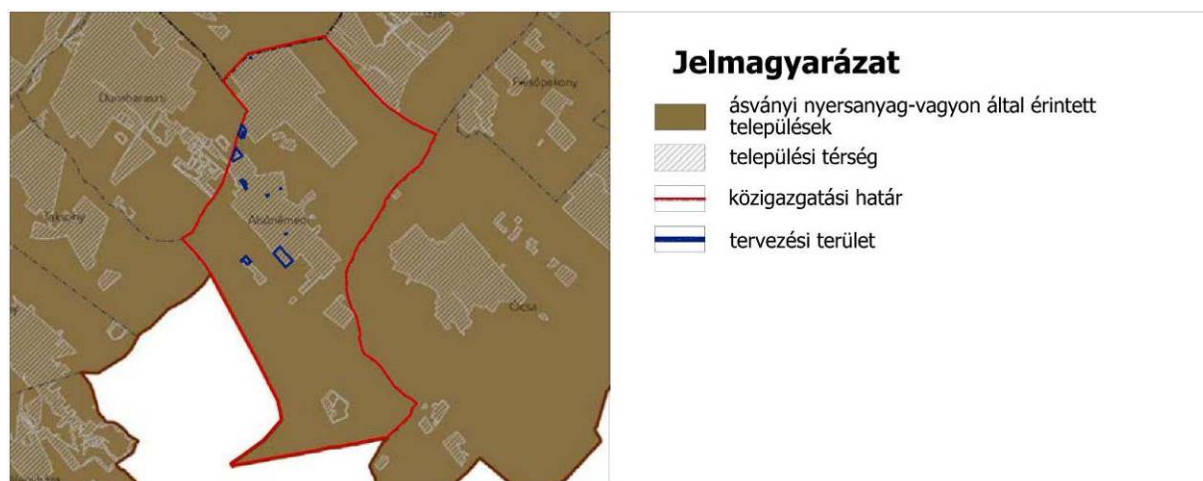
A települést érintő három országos övezet kivágata jelen módosítás tervezési területének jelölésével az alábbi:



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/3. melléklet: Erdők övezete



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 4. melléklet: *Vízminőség-védelmi terület övezete*



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Ásványi nyersanyag-vagyon övezete által érintett települések*

A Trtv. az országos övezetek térségi övezetekre a további általános előírásokat tartalmazza:

A Trtv. 22.§ rögzíti: „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.”

A Trtv. 22.§ (2) rögzíti: „A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott - illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTvT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

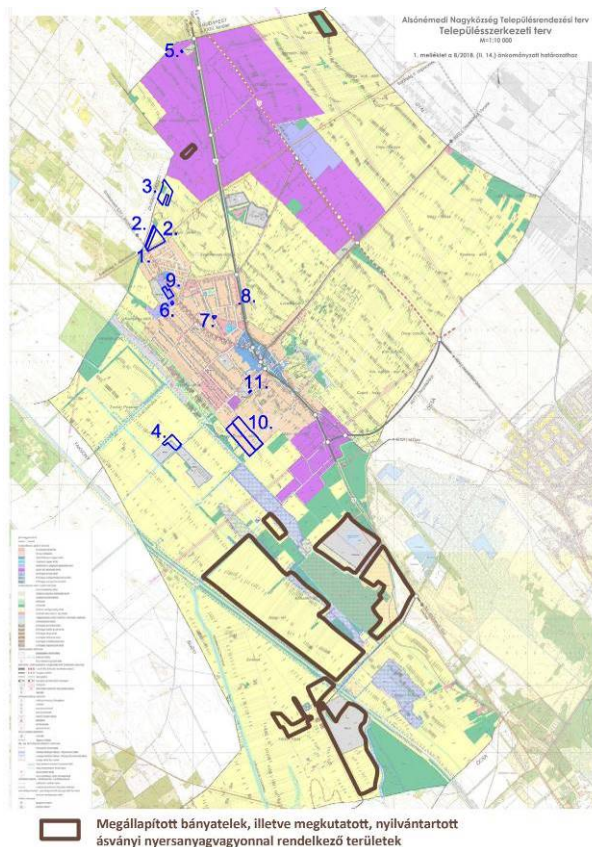
A terv védelmi, korlátozási elemként tartalmazza a vízbázisvédelmi és egyéb vízvédelemmel érintett területek lehatárolását.

Tehát a terv megfelel a vízminőség-védelmi terület övezeteire vonatkozó MvM rendelet 5. §-ban szereplő előírásoknak.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyelet előzetes adatszolgáltatást küldött az Alsónémedi közigazgatási határára belül lévő megállapított bányatelkekről és a megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal rendelkező területekről. Ezek egyike sem érinti a jelen tervmódosítás részterületeit.



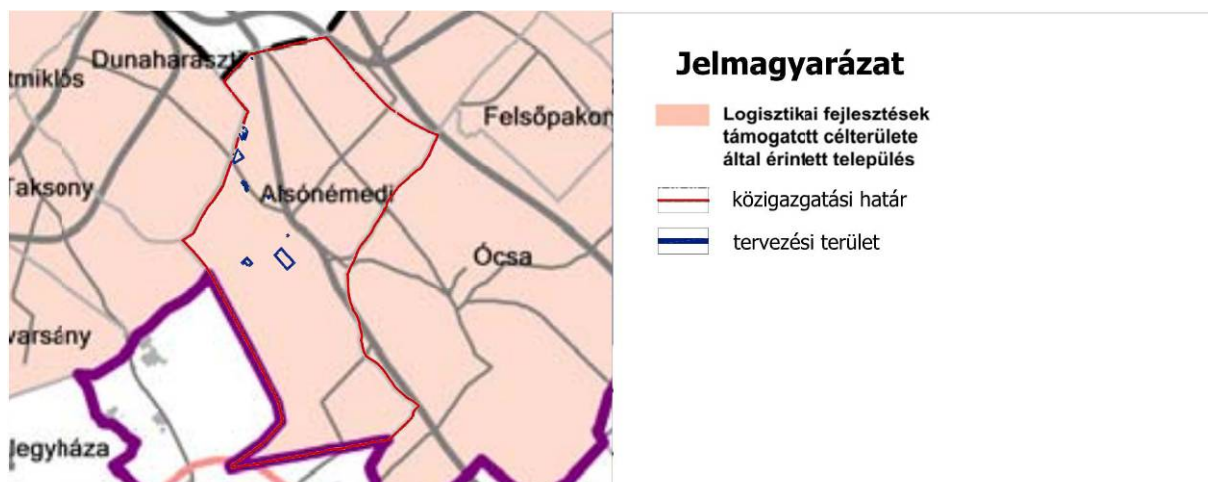
Tehát a terv megfelel az ásványi nyersanyagvagyon övezeteire vonatkozó MvM rendelet 5. §-ban szereplő előírásoknak.

3. EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Alsónémedi közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	X	X
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	✓	1-11.
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	X
3.13.4. Kertés mezőgazdasági területek övezete	X	X
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	✓	1-11.

A települést érintő két egyedileg meghatározott megyei övezet kivágata jelen módosítás tervezési területének jelölésével az alábbi:

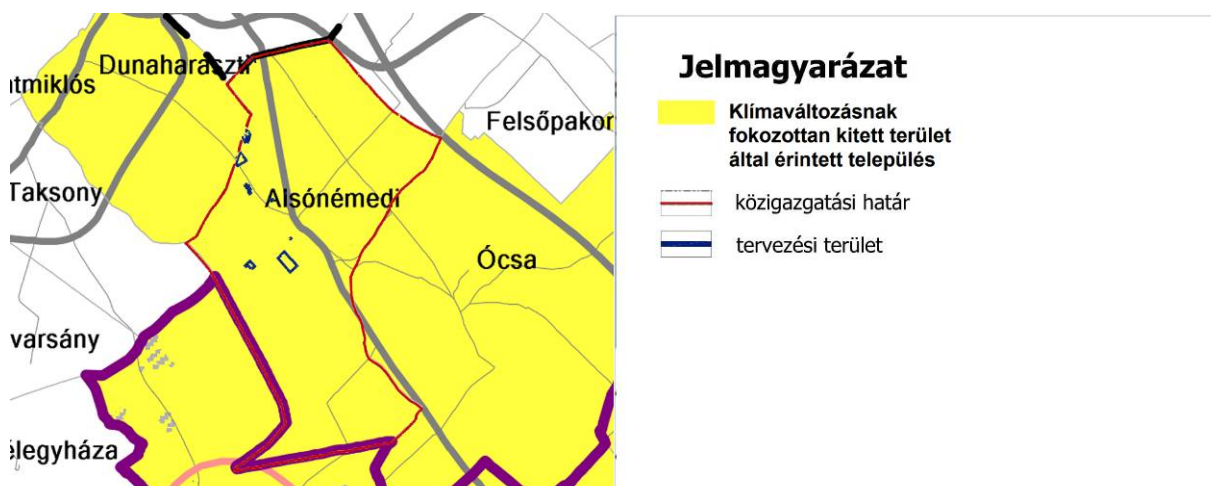


Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 3.14.5. melléklet Logisztikai
fejlesztések támogatott célterületének övezete

PMTrT 9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A tervezési részterületek egyike sincs kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítve.

Tehát a terv megfelel a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezeteire vonatkozó PMTrT 9. §-ban szereplő előírásoknak.



Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 3.14.5. melléklet Klímaváltozásnak
fokozottan kitett területek övezete

A klímaváltozás ellensúlyozására a Helyi Építési Szabályzat és a Településképvédelmi rendelet tartalmaz zöldfelületi fedettséggel, fásítással, növénytelepítéssel kapcsolatos szabályozási előírásokat. A jelen termódosítás 11. számú részterülete köztertként kerül kijelölésre, amely a település belterületén belül magasabb biológiai aktivitásértéket jelent, mint a jelenlegi közlekedési területi besorolás.

Azaz a terv megfelel a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település övezeteire vonatkozó PMTrT 12. §-ban szereplő előírásoknak.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTRT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem.

A településrendezési termódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

IV. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK A RÉSZTERÜLETEKRE

1.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS ZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 2246 hrsz ingatlan – új Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezet létrehozása	SZT, HÉSZ MÓD. Má-á → Má-t4	SZT-M/2
----	--	---	----------------

Feladat:

A 2243-2247 hrsz ingatlanok területe a korábban hatályos tervben ipari gazdasági területként szerepelt, mely a településrendezési eszközök 2019 évi módosításakor mezőgazdasági területre módosult, mely a korábbi besoroláshoz képest jelentősen korlátozza a telek hasznosítását, beépíthetőségét. E probléma rendezése érdekében a 2246 hrsz ingatlan tulajdonosának kérelmére, az Önkormányzat támogatásával a 2246 hrsz telek besorolása olyan tanyás övezetre módosul, amely az ingatlant hasznosíthatóvá és beépíthetővé (10%) teszi a környezete terhelése nélkül. Így a terület besorolása a jelenlegi Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetből egy, a HÉSZ-ben újonnan kialakításra kerülő Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre módosul.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület 1,5 ha területnagyságú.

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületének északi határán fekszik az 5201-es út (Alsónémedi-Dunaharaszti összekötő út) keleti oldalán, a lakóterület és a Dunaharaszti közigazgatási határa között belterületen. Az érintett ingatlan a főút felől a József Attila utcán érhető el a Jácint utca folytatásában haladó földúton. Déli irányban, a belterületen egy mezőgazdasági munkagépek tárolására szolgáló beépítetlen telek a közvetlen szomszédja, továbbá falusias lakóterület övezi, a külterület felől mezőgazdasági területek határolják.

A tervezési területtel közvetlenül határos a szintén jelen terv kapcsán, a 2245 és 2247 hrsz ingatlanok módosítását érintő 2. számú részterülettel.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépítetlen, mezőgazdasági területként (gyep) hasznosított.

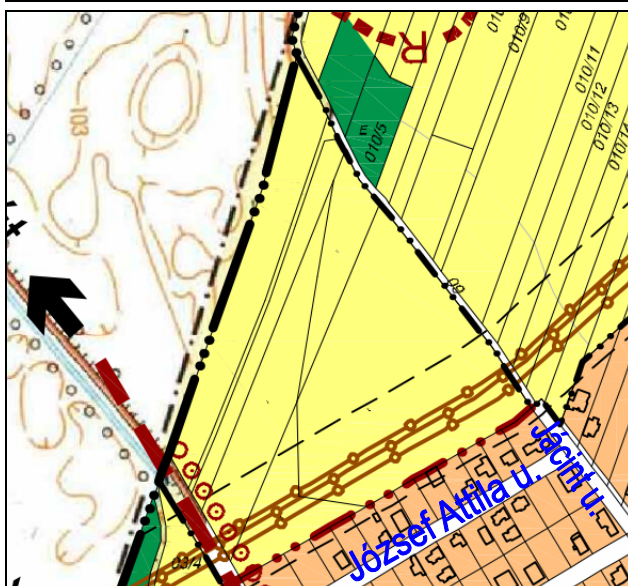
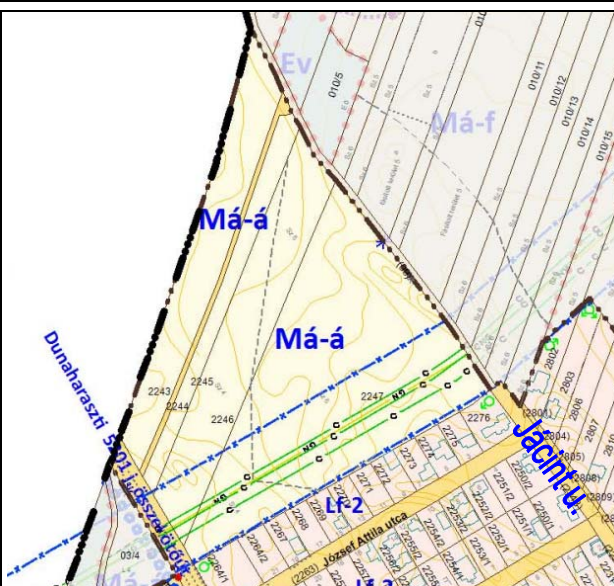
Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: északi kétharmadát „települési térség”, déli egyharmadát „mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, ez utóbbin földgáz- és kőolajszállító vezetékek haladnak a szomszédos lakóterületet határoló József Attila utcával párhuzamosan.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt a szomszédos területekhez hasonlóan.

SZT és HÉSZ: a terület a Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt a szomszédos területekkel egyezően.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)	SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)
	

Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítása szükséges, a HÉSZ 52. § előírásai kiegészülnek az újonnan kialakított Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezet előírásaival.

SZT: A Szabályozási terlvon a 2246 hrsz ingatlan területe Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetről Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre módosul.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			átsorolás a HÉSZ tervezett ÚJ építési övezetébe:		
Má-á	–	–	Má-t4	–	10
	–	–		6,0	2000
legkisebb telekszélesség: –			legkisebb telekszélesség: –		
legkisebb zöldfelületi arány: –			legkisebb zöldfelületi arány: –		
épület nem létesíthető			ingatlanonként maximum 1 db 1 lakásos lakóépület építhető		
övezet	beépítési mód legnagyobb építménymagasság	legnagyobb beépítési % legkisebb alakítható telekterület	Má-á: általános mezőgazdasági övezet Má-t4: tanyás mezőgazdasági övezet		

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A korábbi tervben ipari gazdasági terület övezetében sorolt építési lehetőséggel bíró telek a 2019. évi településrendezési termódosítás során vissza lett minősítve mezőgazdasági terület övezetbe, melynek eredményeképpen megszűnt a telek építési lehetősége. Ennek visszaállítása érdekében a telek olyan új mezőgazdasági terület övezetbe kerül, mely lehetővé teszi az ingatlan beépíthetőségét és hasznosítását. A terület egy újonnan kialakításra kerülő HÉSz övezetbe kerül átsorolásra. A terület feltárása, jövőbeli megközelítése a határoló utak felől magánút kialakításával lesz biztosítható, a magánút feltárásának pontos helye és nyomvonala majd a konkrét telekalakításkor kerül kidolgozásra, az érintett úthatóságokkal egyeztetett módon.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület magántulajdonban van.

Magyar Közút Nonprofit Zrt. előzetes észrevétele és az arra adott tervezői válasz:

Magyar Közút Nonprofit Zrt. előzetes észrevétele:

„Felhívjuk Tisztelt Címzett figyelmét, hogy az 1), 2) részterületben jelzett ingatlanokat több védőterület / védőtávolságot érintenek:

- „Barátság köölajvezeték” nyomvonala és védőtávolsága;
- 5201. j. út 2+260 kmsz. (szelvényezés szerinti jobb oldal) külterületi védőtávolsága;
- valamint, a szomszédos Dunaharaszti település közigazgatási határáról mért 200 m-en belül helyezkednek el.

Jelezzük, hogy az érintett ingatlanok (2246.; 2245. és 2247 hrsz.-ú ingatlanok), az 5201. j. út külterületi szakaszán helyezkednek el, mind a védőtávolságot (50 m), mind a minimális csomóponti távolságokat szem előtt szükséges tartani. Mivel a legközelebbi közúti kapcsolat (József Attila utca) és a Dunaharaszti közigazgatási határ között mindössze 180 m távolság van (a szükséges minimum 400 m helyett), az ingatlanok megközelítése és feltárása csak a meglévő közúti kapcsolatok felhasználásával biztosítható (pl. a József Attila utcán keresztül; szervízúttal, vagy a Jácint utca kiépítésével). ”

Tervezői válasz:

- a köölajvezeték és védőtávolságának biztosítása szakági jogszabályban rögzített, amelyek magasabb szintű jogszabályok révén az építés során betartandók.
- az utak és csomóponti távolságaik biztosítása szakági jogszabályban rögzített, beépítés, útkialakítás esetében az érintett közlekedési hatósággal, közútkezelővel szükséges egyeztetni.
- a közigazgatási határtól mért 200 m távolságon belül az ÚJ beépítésre szánt terület kialakításának vannak feltételei (az állami főépítész hatáskörében, területrendezési hatósági eljáráshoz és területfelhasználási engedélyhez kötött), jelen részterületre vonatkozó módosítás során nem kerül ÚJ beépítésre szánt terület kijelölésre. A módosítás során a terület BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT területi besorolásban és általános mezőgazdasági övezetben marad, az M4-t4 jelű általános mezőgazdasági- tanyás övezetbe történő átsorolás célja a területen történő – legfeljebb 10 % mértékű - építés lehetősége.

Az előzetes észrevételben foglaltak figyelembevételével a terület feltárása, jövőbeli megközelítése a meglévő közúti kapcsolatok felhasználásával lesz biztosítva magánút kialakításával. A magánút feltárásának pontos helye és nyomvonala majd a konkrét telekalakításkor kerül kidolgozásra, az érintett úthatóságokkal és közútkezelővel egyeztetett módon.

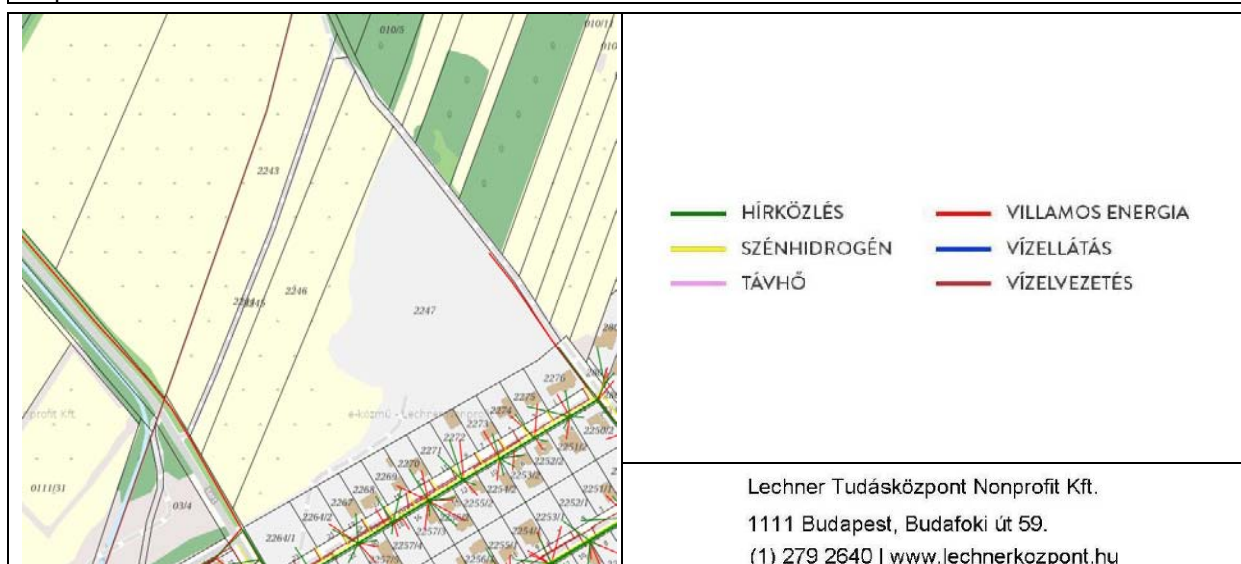
Alternatívaként felmerülhet a 2. számú részterülettel együttesen történő feltárás és telekosztás. Ennek okán nem kerül jelen termódosítás során sem az 1. számú, sem a 2. számú részterület önállóan kiszabályozásra, illetve területileg, külön-külön övezetként lehatárolásra.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település belterületének északi részén, de már külterületen helyezkedik el az 5201. j. Alsónémedi – Dunaharaszti összekötő út külterületi szakaszának keleti oldalán. A terület a 5201. j. útról keleti irányban leágazó, kiszolgáló út szerepet betöltő József Attila utca és Jácint utca folytatásában haladó földúton érhető el. Mivel a legközelebbi közúti kapcsolat (József Attila utca) és a Dunaharaszti közigazgatási határ között mindössze 180 m távolság van (a szükséges minimum 400 m helyett), így az ingatlanok jövőbeli megközelítése és feltárása csak a meglévő közúti kapcsolatok felhasználásával biztosítható, a közlekedési hatóságokkal egyeztetett módon a Jácint utca jelenlegi földúti folytatásának kiépítésével. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület déli határán halad egy földgáz- és kőolajszállító vezeték, melynek védőtávolságai érintik a területet. A szomszédos terület (2247 hrsz) a Jácint utca folytatásában villamos légkábellel ellátott, a lakóterületek teljes közműhálózattal rendelkeznek.

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel csak övezetváltás történik. A területre tervezett fejlesztése megvalósítása esetén a közműhálózat a belterületi lakóterület felől, illetve egyedi módon biztosítható. Akár a 2.. sz. részterülettel együtt történő kiépítéssel.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület. A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre. (A tervezett fejlesztés csak a megvalósítása, beépülése idején várható átmenetileg környezeti állapot változás.)

A mezőgazdasági művelés alatt álló gyepterület északi részén egy keskeny ligetes növényásv található. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

2.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS ZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 2245, 2247 hrsz ingatlanok – új Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezet létrehozása	SZT, HÉSZ MÓD. Má-á → Má-t4	SZT-M/3
-----------	--	--	----------------

Feladat:

A 2243-2247 hrsz ingatlanok területe a korábban hatályos tervben ipari gazdasági területként szerepelt, mely a településrendezési eszközök 2019 évi módosításakor mezőgazdasági területre módosult, mely a korábbi besoroláshoz képest jelentősen korlátozza a telek hasznosítását, beépíthetőségét. E probléma rendezése érdekében a 2245 és 2247 hrsz ingatlanok tulajdonosának kérelmére, az Önkormányzat támogatásával a 2245 és 2246 hrsz telek besorolása olyan tanyás övezetre módosul, amely az ingatlant hasznosíthatóvá és beépíthetővé (10%) teszi a környezete terhelése nélkül. Így a terület besorolása a jelenlegi Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetből egy, a HÉSZ-ben újonnan kialakításra kerülő Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre módosul.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési területet alkotó két telek összesen mintegy 4,2 ha.

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületének északi határán fekszik az 5201-es út (Alsónémedi-Dunaharaszti összekötő út) keleti oldalán, a lakóterület és a Dunaharaszti közigazgatási határ között belterületen. A 2247 hrsz közvetlen határos a József Attila utca észak oldalán lévő lakóterülettel, amely felől földúton megközelíthető. A 2245 hrsz a Jácint utca folytatásában lévő földút és a főútról kelet felé leágazó földút (2247 hrsz) déli oldalán terül el. A tervezési területet déli irányban, a belterületen falusias lakóterület övezi, a külterület felől mezőgazdasági területek határolják.

A tervezési területet telkei között fekvő 2246 hrsz ingatlan a módosítással érintett 1. számú részterület.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépítetlen, a 2245 hrsz ingatlan mezőgazdasági területként (gyep) hasznosított, a 2247 hrsz degradált mezőgazdasági terület, ami mezőgazdasági munkagépek tárolására szolgál.

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: a 2245 hrsz ingatlant és a 2247 hrsz ingatlan északi felét „települési térség”, déli felét „mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, ez utóbbin földgáz- és kőolajszállító vezetékek haladnak a déli telekhatárral párhuzamosan.

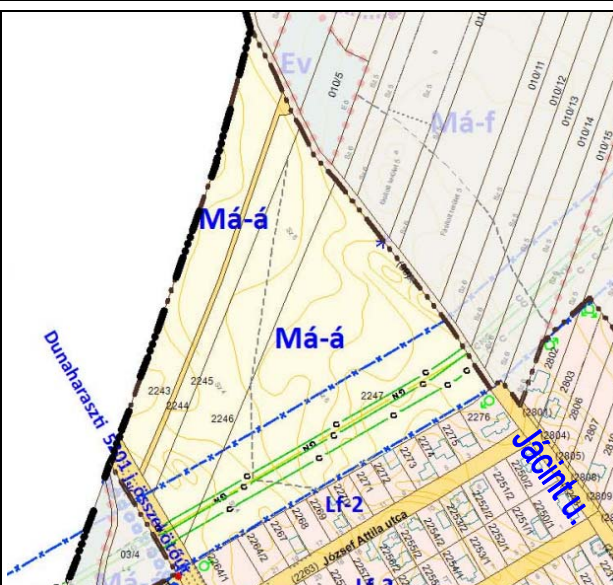
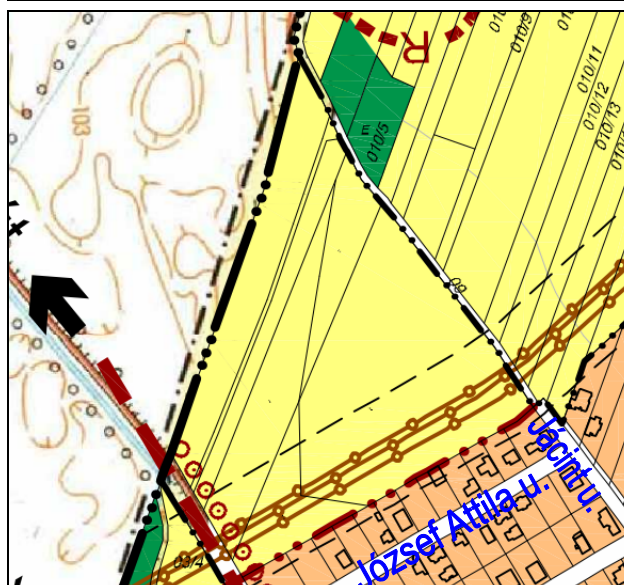
TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt a szomszédos területekhez hasonlóan.

SZT és HÉSZ: a terület a Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Má-á jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt a szomszédos területekkel egyezően.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítása szükséges, a HÉSz 52. § előírásai kiegészülnek az újonnan kialakított Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezet előírásaival.

SZT: A Szabályozási tervlapon a 2245 és 2247 hrsz ingatlan területe Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetről Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre módosul.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:		
Má-á	–	–
	–	–
legkisebb telekszélesség: –		
legkisebb zöldfelületi arány: –		
épület nem létesíthető		

átsorolás a HÉSZ tervezett ÚJ építési övezetébe:		
Má-t4	–	10
	6,0	2000
legkisebb telekszélesség: –		
legkisebb zöldfelületi arány: –		
ingatlanonként maximum 1 db 1 lakásos lakóépület építhető		

övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	Má-á: általános mezőgazdasági övezet Má-t4: tanyás mezőgazdasági övezet
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület	

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A korábbi tervben ipari gazdasági terület övezetében sorolt építési lehetőséggel bíró telkek a 2019. évi településrendezési tervmódosítás során vissza lettek minősítve mezőgazdasági terület övezetbe, melynek eredményeképpen megszűnt a telkek építési lehetősége. A beépítés biztosítása érdekében a telkek olyan új mezőgazdasági terület övezetbe kerülnek, melyek lehetővé teszik az ingatlan beépíthetőségét és hasznosítását. A terület az 1. sz. részterülethez hasonlóan Má-t4 jelű tanyás övezetbe kerül átsorolásra. A terület feltárása, jövőbeli megközelítése a határoló utak felől magánút kialakításával lesz biztosítható, a magánút feltárásának pontos helye és nyomvonala majd a konkrét telekalakításkor kerül kidolgozásra, az érintett úthatóságokkal egyeztetett módon.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

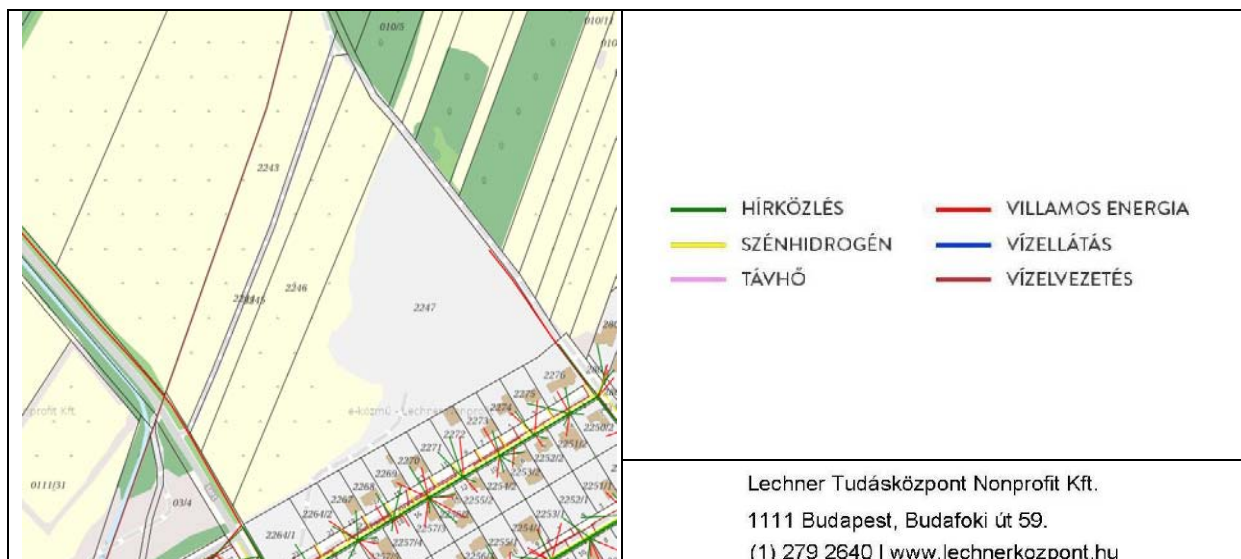
Tulajdonvizsgálat: A terület magántulajdonban van.

Magyar Közút Nonprofit Zrt. előzetes észrevétele és az arra adott tervezői válasz:

Mind az észrevétel, mind a tervezői válasz megegyezik az 1. számú részterületnél adott válasszal, mivel az 1. és 2. számú részterületek egymás szomszédságában fekszenek!!

Közlekedési vizsgálat és javaslat: A módosítással érintett terület a település belterületének északi részén helyezkedik el az 5201. j. Alsónémedi – Dunaharaszti összekötő út külterületi szakaszának keleti oldalán. A terület a főútról keleti irányban leágazó, kiszolgáló út szerepet betöltő József Attila utca és Jácint utca folytatásában haladó földúton érhető el. Mivel a legközelebbi közúti kapcsolat (József Attila utca) és a Dunaharaszti közigazgatási határ között mindössze 180 m távolság van (a szükséges minimum 400 m helyett), így az ingatlanok jövőbeli megközelítése és feltárása csak a meglévő közúti kapcsolatok felhasználásával biztosítható: a Jácint utca jelenlegi földúti folytatásának kiépítésével. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével. Alternatívaként felmerülhet az 1. számú részterülettel együttesen történő feltárás és telekosztás. Ennek okán nem kerül jelen tervmódosítás során sem az 1. számú, sem a 2. számú részterület önállóan kiszabályozásra, illetve területileg, külön-külön övezetként lehatárolásra.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület déli határán halad egy földgáz- és kőolajszállító vezeték, melynek védőtávolságai érintik a területet. A 2247 hrsz a Jácint utca folytatásában villamos légkábellel ellátott, a lakóterületek teljes közműhálózattal rendelkeznek. Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel csak övezet változás történik. A területre tervezett fejlesztése megvalósítása esetén a közműhálózat a belterületi lakóterület felől, illetve egyedi módon biztosítható. Akár az 1. sz. részterülettel együtt történő kiépítéssel.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat: A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület. A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre. (A tervezett fejlesztés csak a megvalósítása, beépülése idején átmenetileg jelent várható környezeti állapot változás.) A mezőgazdasági művelés alatt álló gyepterület északi részén egy keskeny ligetes növényzóna található. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

3.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS ZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 012/1 hrsz ingatlan – meglévő Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe történő átsorolása	SZT, HÉSZ MÓD. Má-f → Má-t3	SZT-M/4
-----------	---	--	----------------

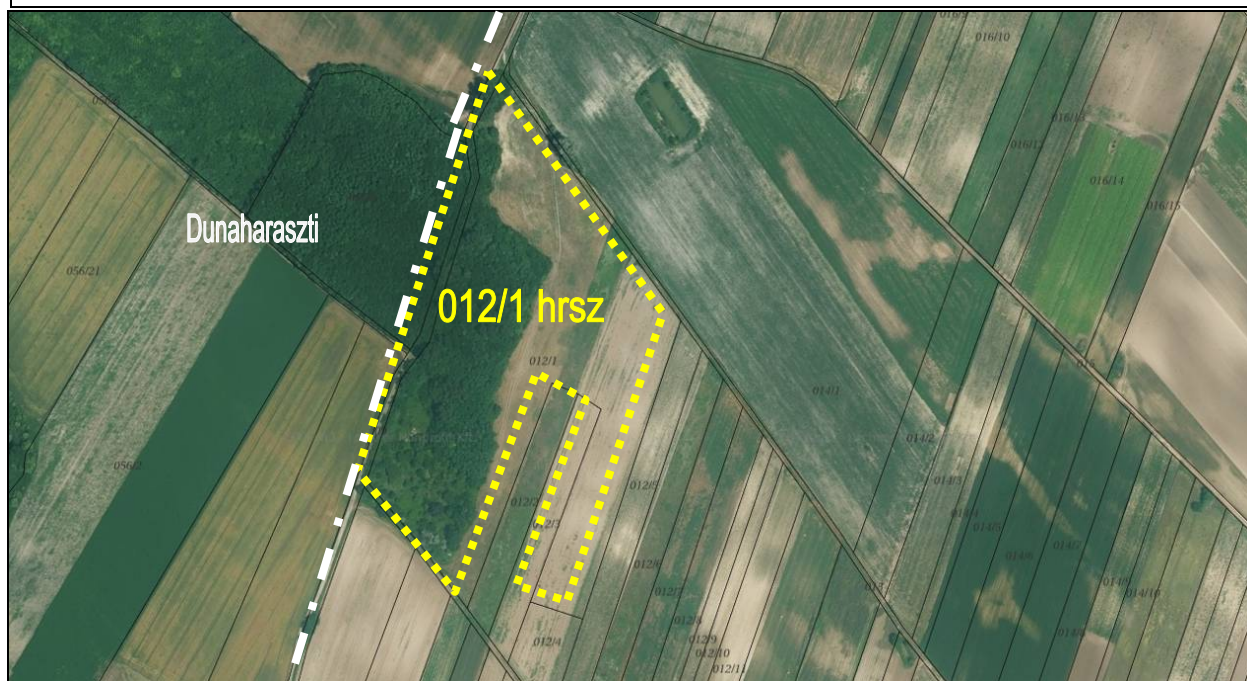
Feladat:

A 012/1 hrsz ingatlan a hatályos szabályozási tervben Má-f jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezetbe sorolt, mely birtokközpont létesítésére szolgál. A jövőben a tulajdonos a területén a mezőgazdasági termelés mellett kisállattenyésztéssel szeretne foglalkozni, továbbá mezőgazdasági munkagépeket szeretne tárolni. Ennek érdekében a terület besorolása a HÉSZ-nek egy meglévő, tanyás mezőgazdasági Má-t3 jelű övezetére módosul.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület mintegy 4,3 ha.

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületétől északra helyezkedik el a Dunaharaszti közigazgatási határ mentén külterületen. A terület a belterületről a Toldi Miklós utca felől érhető el mezőgazdasági területeken keresztülhaladó földutakon. Nyugatról egy adattári erdőterülettel határos.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

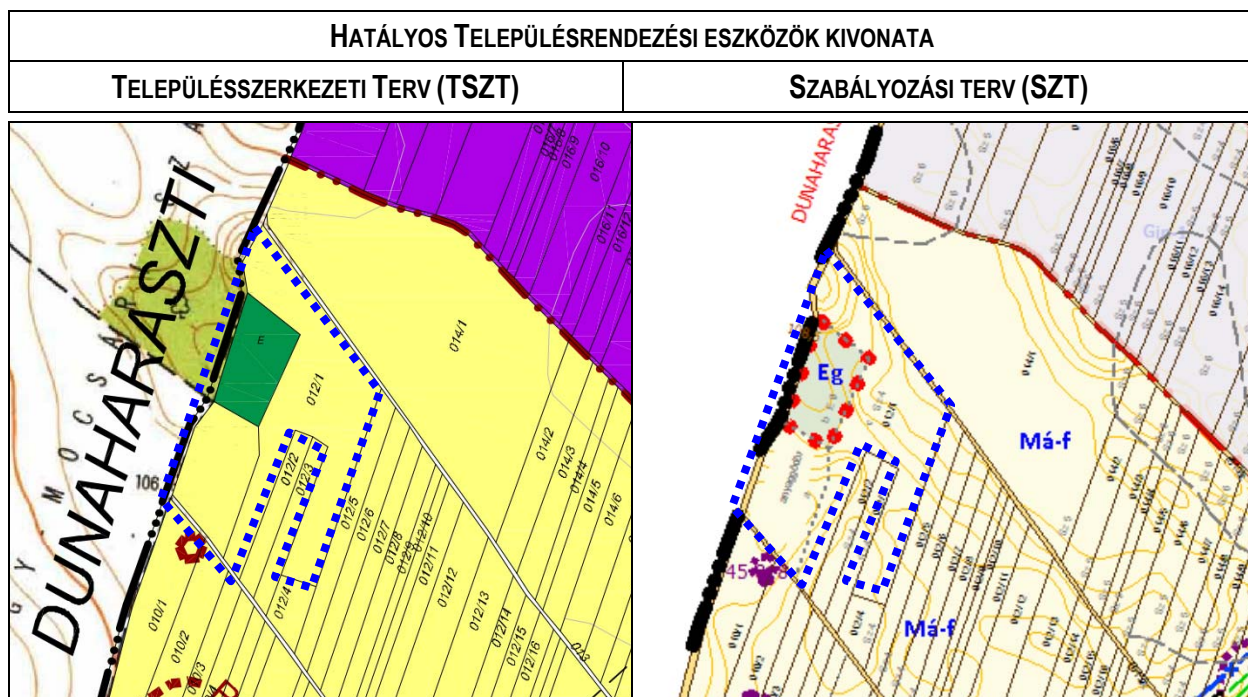
A tervezési terület beépítetlen, nyugati határán lévő a) alrészlete, az egykor agyaggödör beerdősült, a b) alrészlete Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület, a c) alrészlete nagyüzemi szántóföldi művelés alatt áll.

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: a 012/1 b) alrészletét „erdőgazdálkodási térség”, az a) és c) alrészletét „mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriába sorolja.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén az a) és c) alrészlet mezőgazdasági terület, a b) alrészlet erdőterület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: A terület a Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet és gazdasági erdőterület övezetbe sorolt.



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítása nem szükséges. A 012/1 hrsz ingatlan a) és c) alrészlet területére a HÉSZ 56.§ (3) bek. szerinti „külsőterületi lakott hely, tanya, általános mezőgazdasági övezet” előírásai vonatkoznak.

SZT: A Szabályozási tervlapon 012/1 hrsz ingatlan a) és c) alrészlet területe az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági terület övezetről Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre módosul. (Övezeti jel és övezethatár kerül rá.)

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			átsorolás HÉSZ MEGLÉVŐ építési övezetébe:		
Má-á	–	–	Má-t3	–	legfeljebb 300 m ²
	–	–		L: 4,5 / G: 6,5	2000
legkisebb telekszélesség: –			legkisebb telekszélesség: –		
legkisebb zöldfelületi arány: –			legkisebb zöldfelületi arány: –		
övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	Má-f: farmgazdasági ált. mezőgazd. övezet Má-t3: tanyás mezőgazdasági övezet L: lakóépület G: gazdasági épület		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A belterületől északra, a Dunaharaszti közigazgatási határ mentén elhelyezkedő külterületi terület a) és c) alrészlete mezőgazdasági művelés alatt áll. A jövőben a rendeltetése bővülne kisállattenyésztéssel és mezőgazdasági géptárolással. Így jelen módosítás során az a 012/1 hrsz a) és b) alrészlete Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági terület övezetről Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre módosul. A b) alrészlet Eg jelű gazdasági erdőterület besorolása nem változik.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

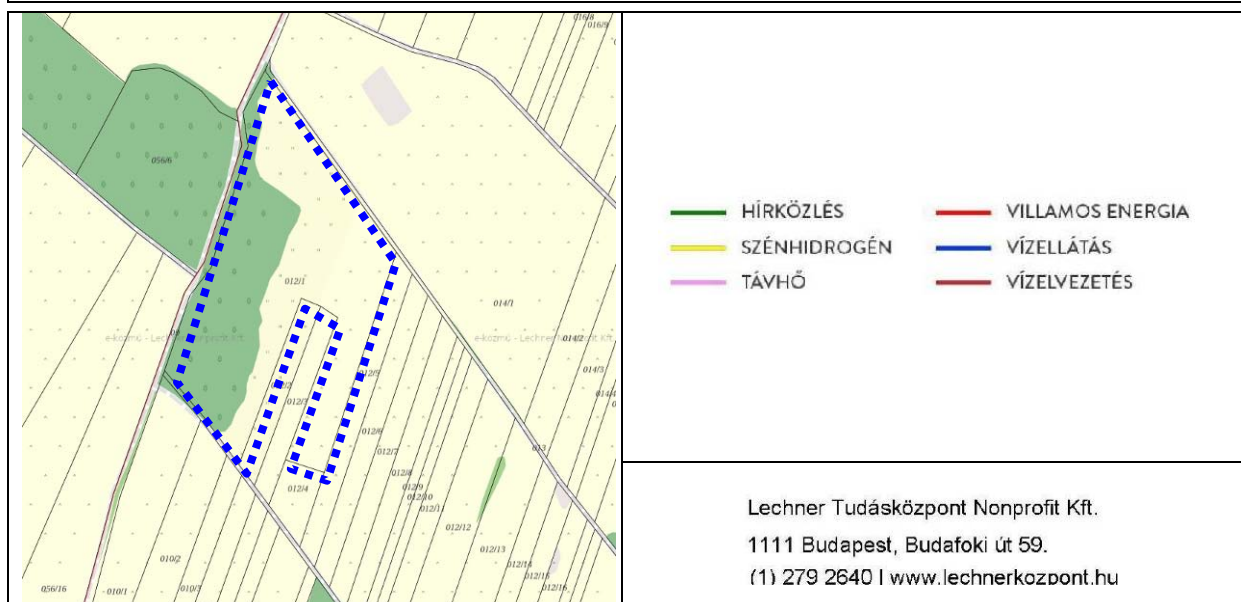
Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület magántulajdonban van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település belterületétől északra helyezkedik el a közigazgatási területet észak-délkeleti irányban átszelő 5. jelű elsőrendű főút és az Alsónémedit Dunaharaszttal összekötő 5201-es összekötő út között. Mindkét irányból földutakon érhető el. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megadni, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület és környezete nem rendelkezik közműhálózattal. Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre. A területre tervezett fejlesztése megvalósítása esetén a közműhálózat egyedileg biztosítandó.



4.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlete – Kmü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetre történő átsorolása	TSZT MÓD. Má-f → Kmü	TSZT-M/1
		SZT, HÉSZ MÓD. Má-f → Kmü	SZT-M/5

Feladat:

A 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészletén a szomszédos telephely bővítése tervezett. Ennek érdekében a 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészletének Má-f jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezet besorolása a meglévő telephellyel azonos a HÉSZ meglévő Kmü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásra, építési övezetre módosul.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület mintegy 1,8 ha.

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületétől délnyugatra helyezkedik el külterületen. A terület a Halászy Károly utca felől közelíthető meg. Nyugati irányban a meglévő, bővítésre tervezett telephely határolja, délkelet felől szarvasmarhatelep üzemel, körbe mezőgazdasági területek határolják.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

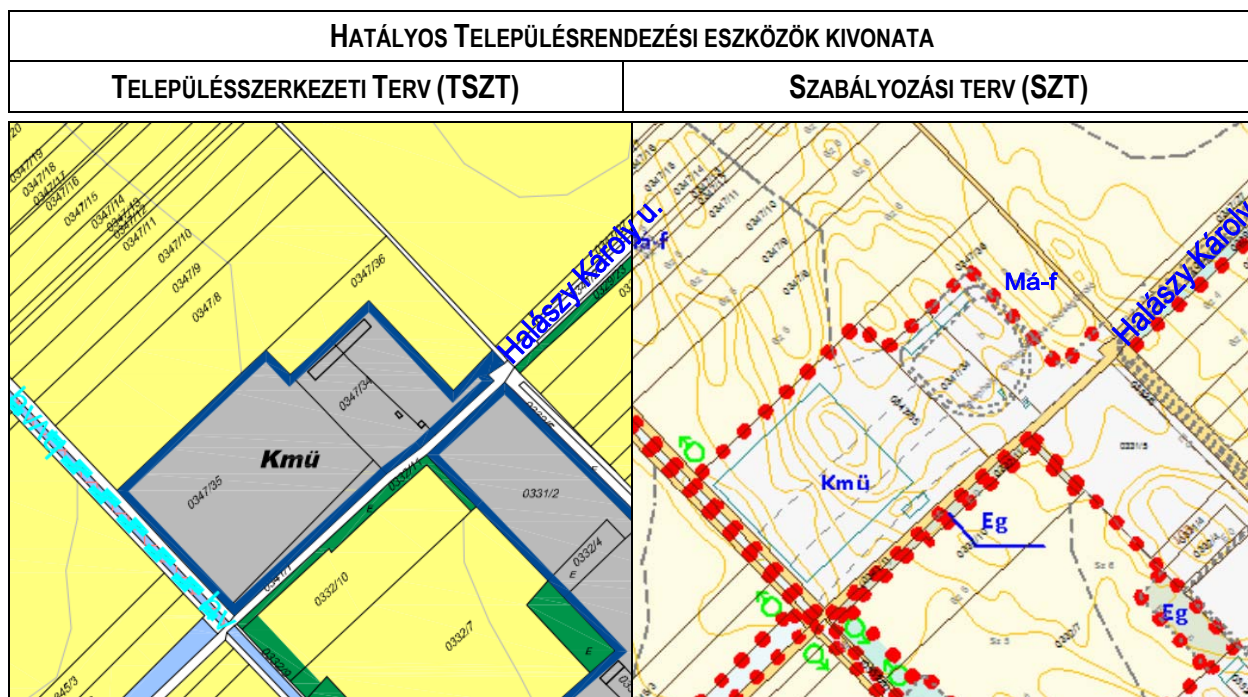
A tervezési terület beépítetlen, zöldfelületként fenntartott terület.

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: a meglévő mezőgazdasági telephelyeket „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja, a telephely bővítésre tervezett terület a tágabb környezetével együtt „mezőgazdasági térség” területfelhasználási kategóriába tartozik.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület mezőgazdasági terület, a mezőgazdasági telephelyek különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba soroltak.

SZT és HÉSZ: A terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági terület övezet, a telephelyek Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe soroltak.



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A Településszerkezeti tervben a telephely bővítésre tervezett terület (0347/36 hrsz a) alrészlet) besorolása kerül módosításra a telephely területével azonos különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba.

HÉSZ: Módosítása nem szükséges. A 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlet területére a HÉSZ 40.§ szerinti különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet előírásai vonatkoznak.

SZT: A Szabályozási tervlapon a 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlet területén az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági terület övezet Kmü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi építési övezetre módosul.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			átsorolás HÉSZ MEGLÉVŐ építési övezetébe		
Má-f	–	2,5	Kmü	SZ	30
	L: 5,0 / G: 10,5	80000		10,5	10 000
legkisebb telekszélesség: –			legkisebb telekszélesség: 50 m		
legkisebb zöldfelületi arány: –			legkisebb zöldfelületi arány: 40%		
övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	Má-f: farmgazdasági ált. mezőgazd. övezet Kmü: különleges mezőgazd. üzemi övezet L: lakóépület G: gazdasági épület		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A belterületől délnyugatra fekvő mezőgazdasági telephely tervezett bővítése érdekében a meglévő telephellyel közvetlenül határos terület besorolása módosul.

Jelen módosítás során a 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlete Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági terület övezet a telephellyel azonos Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetre módosul.

Mivel az érintett terület átsorolásával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a jogszabályi előírások

értelmében (TrTv.12.§ (3) bekezdés) a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület (884,5 m²) kijelölés szükséges, amely a jelen tervmódosítás 11. részterületén a Damjanich utca sporttelep melletti részén teljesíthető a hatályos tervben közlekedési területbe sorolt meglévő, kialakított játszótér és a vele szomszédos zöldfelület 1430 m² nagyságú területének közkert (Zkk jelű) területként történő besorolásával.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

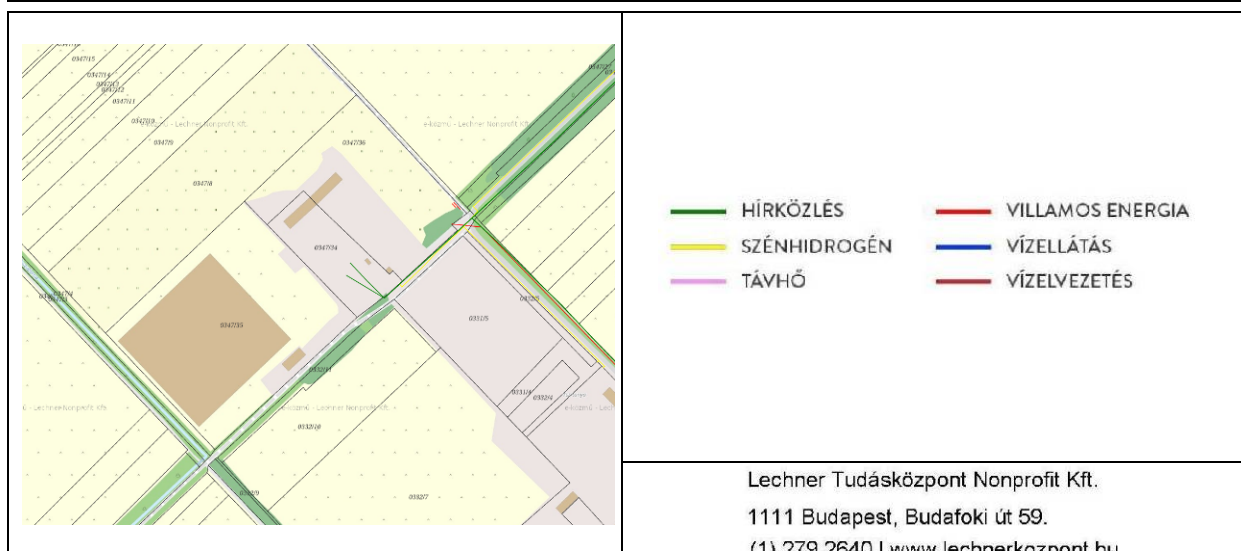
Vízrajz: A meglévő telephely nyugati határán halad a Duna-Tisza-csatorna A3-csatorna mellékága.

Tulajdonvizsgálat: A terület gazdasági társaság tulajdonában van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település központi belterületétől délnyugatra helyezkedik el. A közigazgatási területet észak-délkeleti irányban átszelő 5. jelű elsőrendű főúttól nyugatra fekszik. A főútról nyugati irányban leágazó Halászy Károly települési gyűjtőút felől érhető el. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A telephely bővítési területe a meglévő telephely területéről ellátható: villamos hálózat, hírközlés, szénhidrogén ellátás megoldott.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

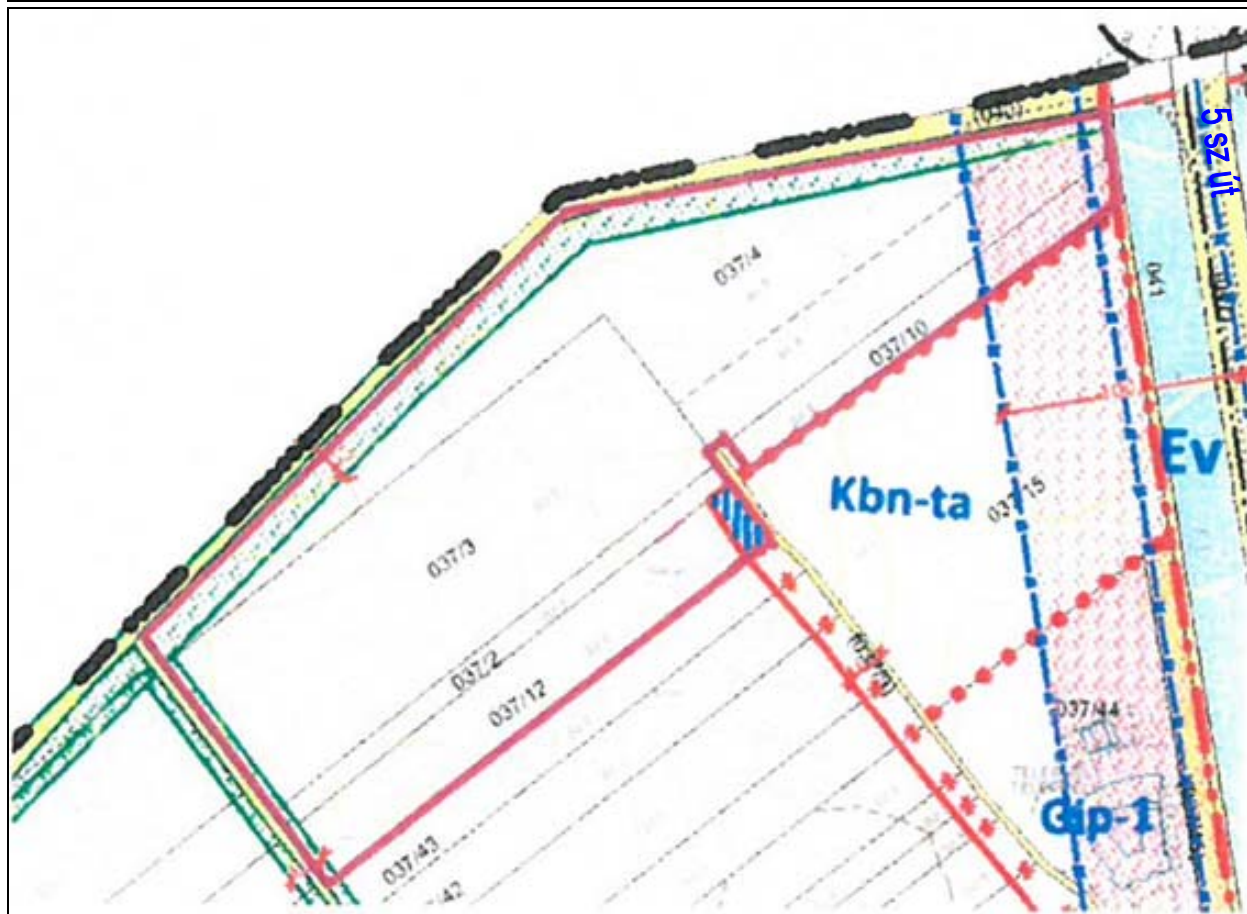
A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból jelentős változást a területre.

A bővítéssel érintett terület jelenleg gyeperes zöldfelületen néhány ligetes növénycsoport jellemző. A tervezett bővítés során a meglévő zöldfelület beépítése tervezett, a zöldfelület mértéke lecsökken. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

5.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA A 2604/6 hrsz ingatlan (a korábbi 037/12 hrsz telek északkeleti végének útként kiszabályozott területrésze) Gip-1 építési övezetbe kerül átsorolása a szabályozási vonal törlésével.	TSZT SZT, HÉSZ MÓD. KÖu → Gip-1	TSZT-M/2 SZT-M/6
----	---	--	---------------------

Feladat:

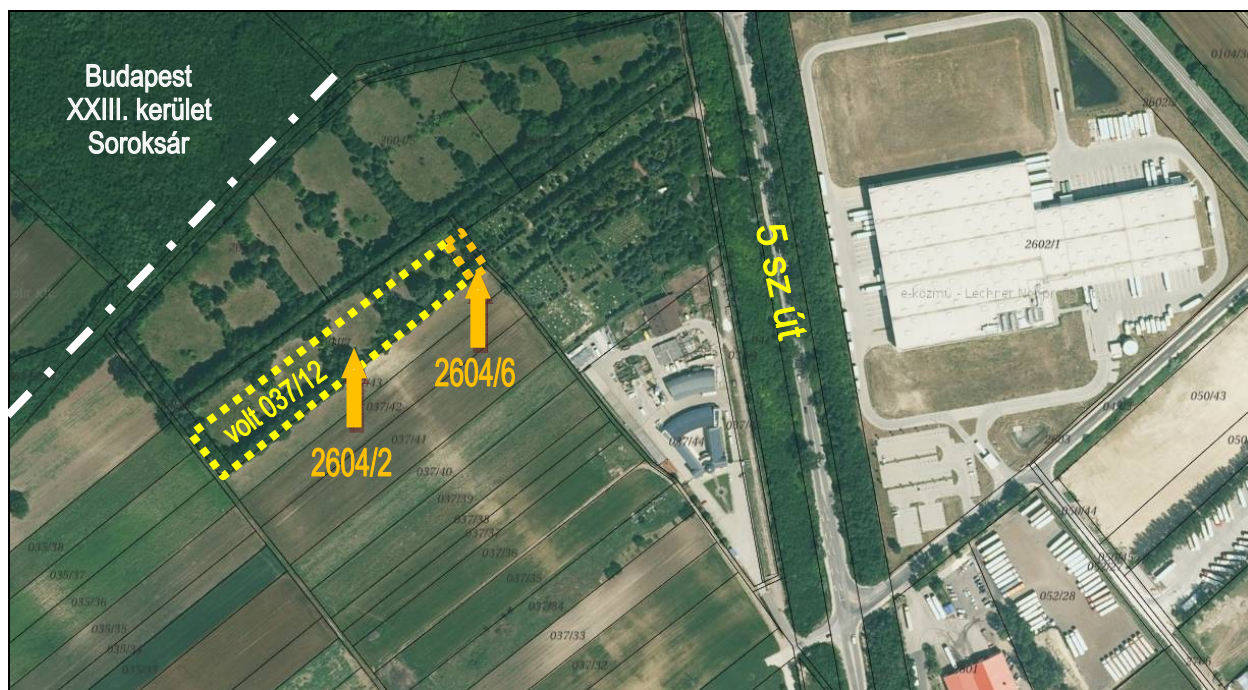
A Budapesttel közös közigazgatási határ mentén az ún. Északi vállalkozói területen iparterület-fejlesztés érdekében telekhatárrendezés történt mintegy 5 hektáryi területen. A telekrendezést követően az iparterület megközelítése a hatályos tervben szereplő elképzelésekhez képest megváltozott. Így a hatályos terv szerint magánútként kialakított 2604/6 hrsz ingatlant (a korábbi 037/12 hrsz telek északkeleti végének útként kiszabályozott területrésze) tulajdonosa ipari gazdasági területként kívánja hasznosítani. Ennek érdekében a hatályos tervben a korábbi 037/12 hrsz – amely jelenleg már kettéosztásra került a 2604/2 és 2604/6 hrsz ingatlanokra – szabályozási vonallal érintett, jelenlegi 2604/6 hrsz telekrészéről a kiszabályozás törlésre kerül, illetve közlekedési területből ipari gazdasági Gip-1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.



Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A 2604/6 hrsz ingatlan (a korábbi 037/12 hrsz telek északkeleti végének útként kiszabályozott területrésze) alkotta tervezési terület 370 m² területnagyságú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút.

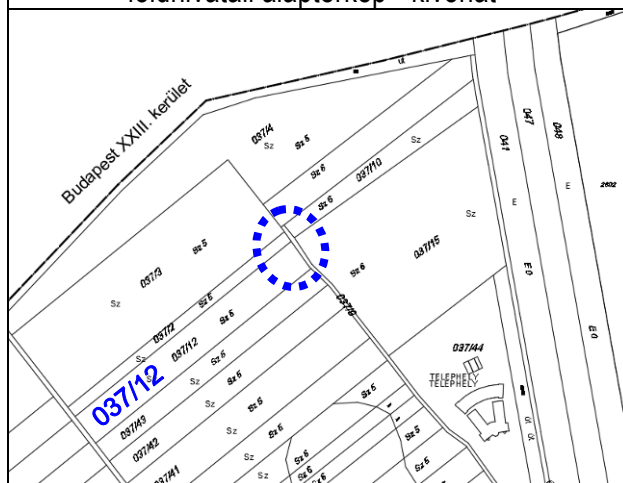
A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területének északi részén, az Északi vállalkozói területén helyezkedik el. A terület megközelítése jelenleg még nem megoldott, a jövőben az északi közforgalom újonnan kiépülő 4. ágából tervezett. A terület keleti oldalán a Budapesti kisállat temető található, délről jelen állapotában külterületi mezőgazdasági, tervezett gazdasági területek határolják, Budapest területén pedig erdőterületek.



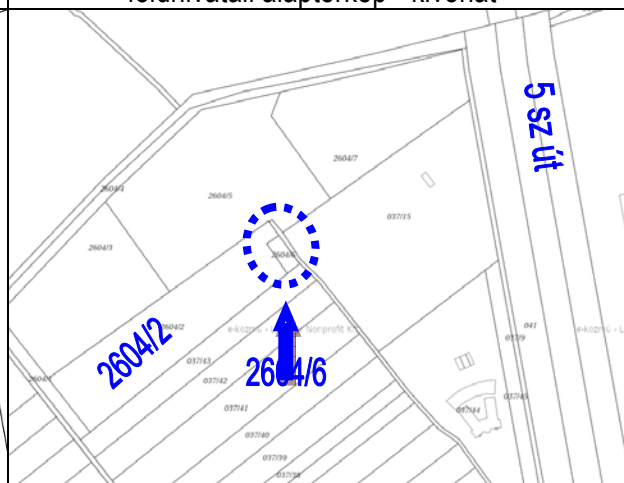
Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépítetlen, ligetes növényállományú terület.

a Szabályozási terv készítésekor hatályos
földhivatali alaptérkép - kivonat



a JELENLEG hatályos
földhivatali alaptérkép - kivonat



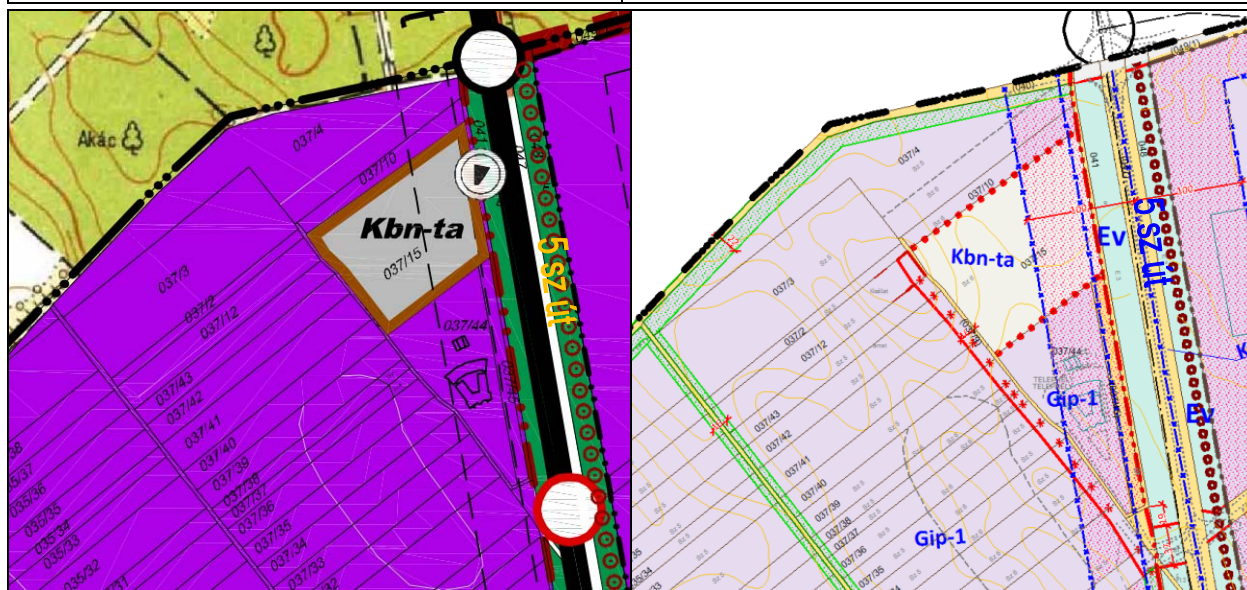
Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet a tágabb környezetével együtt.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület a feltáróúttal együtt, valamint a környezete jellemzően ipari gazdasági terület (Gip) területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: A terület 16 m szélességű közlekedési terület övezetként szabályozott, a terület környezete jellemzően ipari gazdasági (Gip) területként besorolt. A kiszabályozott tervezett út az iparterület feltárását szolgálja a tőle délre, az 5 sz út tervezett csomópontjából kiindulón, amely kiszabályozott útnak a jelen részterület (korábbi 037/12 hrsz északi ingatlanrészéből kiszabályozott és 2604/6 hrsz-ként „magánútként” kialakított terület) a vége. Azaz a jelen részterületet jelentő végszakasz közlekedési övezetből való törlése és iparterületi átsorolása nem akadályozza az iparterület egyéb részeinek feltárását. Meg kell jegyezni, hogy a módosítás TSZT módosítást nem jelent!

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA	
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)	SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítása nem szükséges. A 2604/6 hrsz ingatlan (korábbi 037/12 hrsz telek részét képező terület) területére a HÉSZ 37. § Gip-1 jelű egyéb ipari építési övezet előírásai vonatkoznak.

SZT: A Szabályozási tervlapon a 037/12 hrsz ingatlant érintő kötelező szabályozási vonal törlésre kerül, és az útszakasz a keleti szomszédos Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezetre módosul.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			átsorolás a HÉSZ MEGLÉVŐ építési övezetéből:		
KÖu-4	–	–	Gip-1	SZ	45
	–	–		3,0	9500
legkisebb telekszélesség: –			legkisebb telekszélesség: 30m		
legkisebb zöldfelületi arány: –			legkisebb zöldfelületi arány: 25%		
övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	KÖu-4: kiszolgáló út Gip: ipari gazdasági terület SZ: szabadonálló		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A település Északi vállalkozói területén, a Budapesttel közös közigazgatási határ mentén mintegy 5 hektár terület iparterületfejlesztése tervezett: a Raktár AD Kft. ipari társasházak (bérbe vehető raktár/carnoképületeket) létesítése céljából vásárolt telkeket, melyek a hatályos tervben lévőhöz képest telekalakítással módosultak. Így lett a hatályos tervben még 037/12 helyrajzi számmal szereplő telek 16 méteres szabályozási szélességű útként kiszabályozott részéből 2604/6 hrsz terület. Tekintettel arra, hogy a beruházási terület az északi körfogalom újonnan kiépülő 4. ágából lesz megközelíthető, a hatályos tervben jelölt 037/9 hrsz közút teljes hosszban történő kiszabályozása okafogyottá vált. A terület tulajdonosának kérésére, az Önkormányzat támogatásával módosul az érintett a 2604/6 hrsz ingatlan (korábbi 037/12 hrsz telek részét képező terület) övezeti besorolása közterület (út) övezetből Gip-1 jelű ipari gazdasági terület építési övezetre.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület gazdasági társaság tulajdonában van.

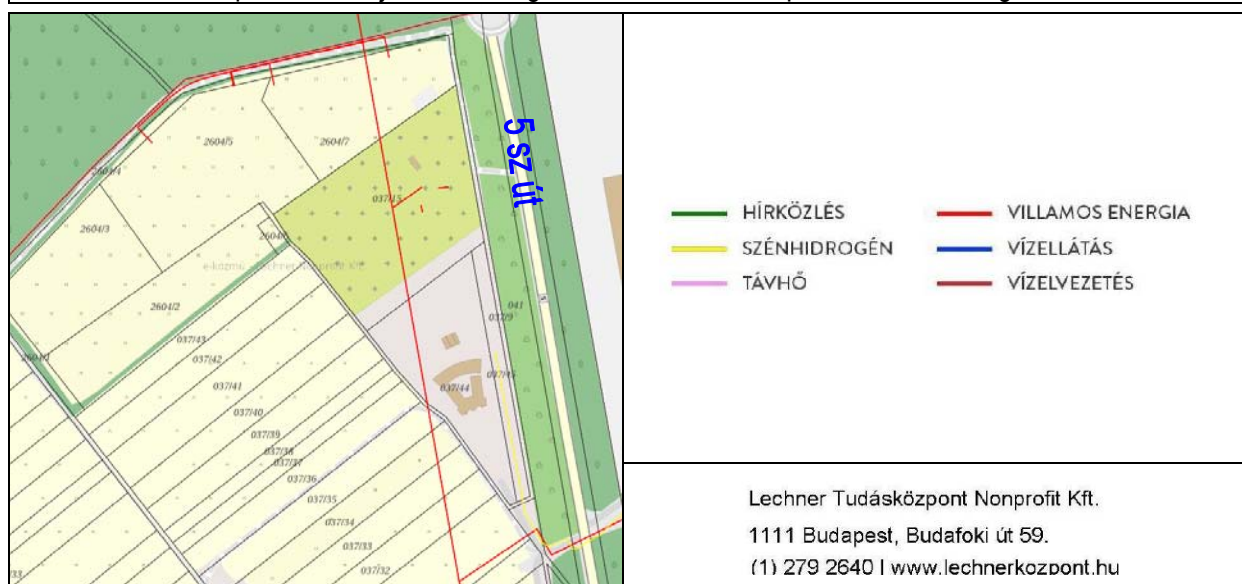
Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település északi vállalkozói területén helyezkedik el. A közigazgatási területet észak-déleleti irányban átszelő 5. jelű elsőrendű főúttól nyugatra fekszik. A tervezési terület megközelítése jelenleg nem megoldott. A terület az 5. jelű főúton lévő északi körfogalom újonnan kiépülő 4. ágából lesz megközelíthető. Így a hatályos terv szerint déli irányból, a 037/9 hrsz közút vonalán teljes hosszban történő út kiszabályozása szükségtelen.

A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: Az ipari gazdasági területfejlesztéssel érintett terület és a kisállat temető villamos energia hálózattal ellátott. A déli üzemi terület a szénhidrogén hálózati kapcsolattal rendelkezik.

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel kis területet érint. Az iparterületi fejlesztése megvalósítása esetén kiépítendő a szükséges közművek.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

Az útként kiszabályozott terület ligetes növényállománnyal rendelkező zöldfelület. A tervezett bővítés során a szomszédos területek beépítése tervezett. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

6.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 3112, 3113 hrsz ingatlanok – új Gksz-2/1 építési övezet kijelölése	SZT, HÉSZ MÓD. Gksz-2 → Gksz-2/1	SZT-M/7
----	---	--	----------------

Feladat:

A 3113 hrsz ingatlanon meglévő raktár épület bővíthetősége érdekében a 3112 és 3113 hrsz ingatlanok kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területén olyan új Gksz-2/1 jelű építési övezet meghatározása, mely lehetővé teszi az oldalhatáros beépítést, továbbá a 3113 hrsz ingatlanra vonatkozóan építési hely kijelölése. Az újonnan kialakuló Gksz-2/1 jelű építési övezet egyéb beépítési paraméterei megegyeznek a Gksz-2 övezetnél feltüntetettekkel.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület 1468 m².

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületének északnyugati részén fekszik a Nyárfa utcában, az Alsónémedi Öreg-tó szomszédságában. A terület az 5201-es összekötő útról közvetlen elérhető a Nyárfa utcán keresztül. Kelet és dél felől lakóterület, északi és nyugati irányból gazdasági területek, valamint a rekreációs célokat szolgáló tó határolja.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépített, gazdasági telephelyként üzemel.

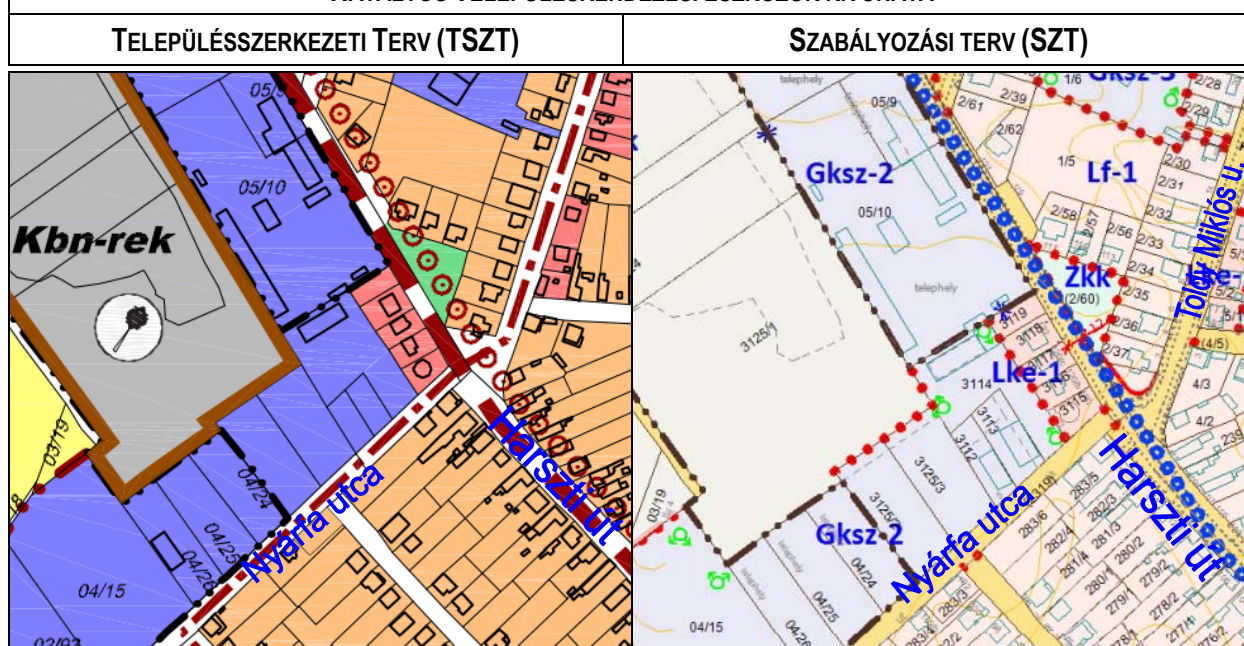
Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet a tágabb környezetével együtt.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba, a vele keleti irányban közvetlen szomszédos terület kertvárosias területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: A terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet, a vele keleti irányban közvetlen szomszédos terület Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítása szükséges. A HÉSZ 1. melléklet 1.5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek táblázat kiegészül egy új sorral, mely a 3112 és 3113 hrsz ingatlanokra újonnan kialakított Gksz-2/1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet paramétereit tartalmazza.

SZT: A Szabályozási tervlapon a 3112 és 3113 hrsz ingatlanok területe Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetről Gksz-2/1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre módosul. (Övezeti jel és övezethatár kerül a telkek köré)

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			átsorolás HÉSZ tervezett ÚJ építési övezetébe		
Gksz-2	SZ	45	Gksz-2/1	O	45
	7,5	2000		7,5	2000
legkisebb telekszélesség: 18m			legkisebb telekszélesség: 18m		
legkisebb zöldfelületi arány: 20%			legkisebb zöldfelületi arány: 10%		
övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	Gksz: kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter. Sz: szabadonálló O: oldalhatáron álló		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A tervezési területet képező ingatlanok a Nyárfa utcában találhatók Gksz-2 jelű építési övezetben. A hatályos szabályozási terven látható állapot óta telekhatár-rendezerés történt a 3113 és a 3114 hrsz telkek között a 3113 hrsz ingatlanon meglévő raktárépület bővíthetősége érdekében.

A hatályos helyi építési szabályzat 2019. évi elfogadásával a Gksz-2 jelű építési övezet korábbi oldalhatáros beépítési módja szabadon álló beépítési módra változott, így a telekhatár-rendezerés által nem valósulhat meg a tervezett csarnokbővítés (, mivel 3 méteres oldalkert elhagyása lenne kötelező).

A beépítési mód korrigálásával és az ingatlanon figyelembeveendő építési hely kijelölésével a kérelmező beruházási elképzelései megvalósulhatnak. Az oldalhatáros beépítést a már e módon beépült 3112, 3113 hrsz ingatlanok újonnan létrehozandó Gksz-2/1 övezetbe sorolásával szabadon állóra változik. A szomszédos 3114 hrsz ingatlan átsorolása, azaz oldalhatáros beépítési módra történő módosítása nem javasolt, mert az közvetlen lakóterülettel határos, s annak használatát zavarhatja a telekhatárra történő ráépítés.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

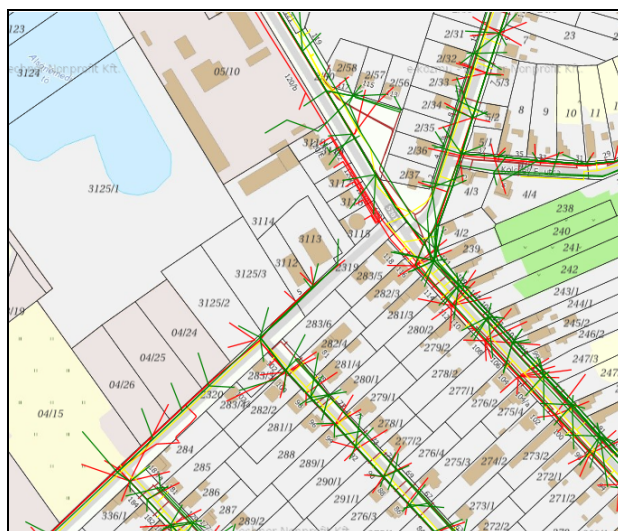
Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület gazdasági társaságok tulajdonában van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település központi belterületén a Nyárfa utca északi oldalán helyezkedik el. Az Alsónémedit Dunaharaszttal összekötő 5201. j. országos mellékútról érhető el a Nyárfa utca települési gyűjtőúton. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra, csupán a meglévő állapotok alapján kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevétele mellett.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület teljes közműhálózattal rendelkezik. Az új csarnoképület a meglévő telephely területéről ellátható.



— HÍRKÖZLÉS — VILLAMOS ENERGIA
— SZÉNHYDROGÉN — VÍZELLÁTÁS
— TÁVHŐ — VÍZVEZETÉS

Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

A telephely zöldfelületi borítottsága minimális. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

7.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 688, 689 hrsz ingatlanok – 48 m ² terület átsorolása Lf-2 építési övezetbe	TSZT MÓD. KÖu → Lf	TSZT-M/2
		SZT, HÉSZ MÓD. Lf-3 → Lf-2	SZT-M/8

Feladat:

A 688 hrsz közútból 48 m² terület átsorolása úgy, hogy az telekhatár-rendezés útján hozzacsatolható legyen a 689 hrsz ingatlanhoz, illetve a közterületből kikerülő területrészt falusias lakóterületi Lf-2 építési övezetbe sorolása.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület mintegy 1500 m².

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületének középső részén helyezkedik el a Deák Ferenc utca és a Kisfaludy utca találkozásában. A módosítással érintett terület a Deák Ferenc utca 35. szám alatti ingatlan és a Kisfaludy utca telekkel szomszédos része. északra falusias, délre kertvárosias lakóterület határolja.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A 688 hrsz ingatlan lakóterületként, a Kisfaludy utca (689 hrsz) kétoldali zöldsáv határolta burkolt közútként kialakított.

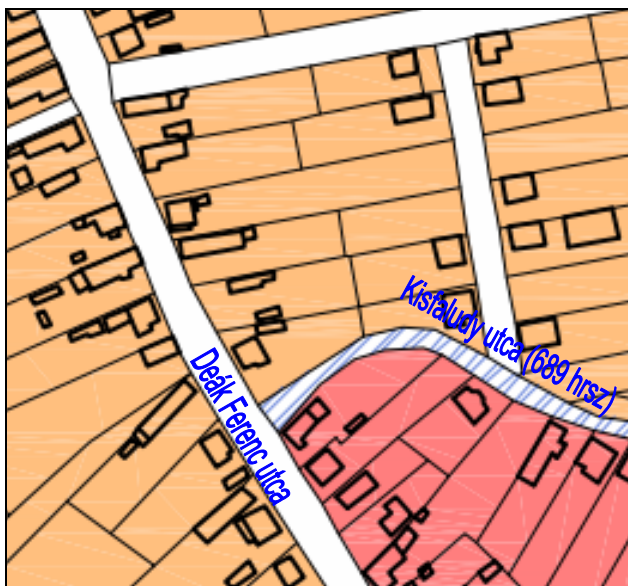
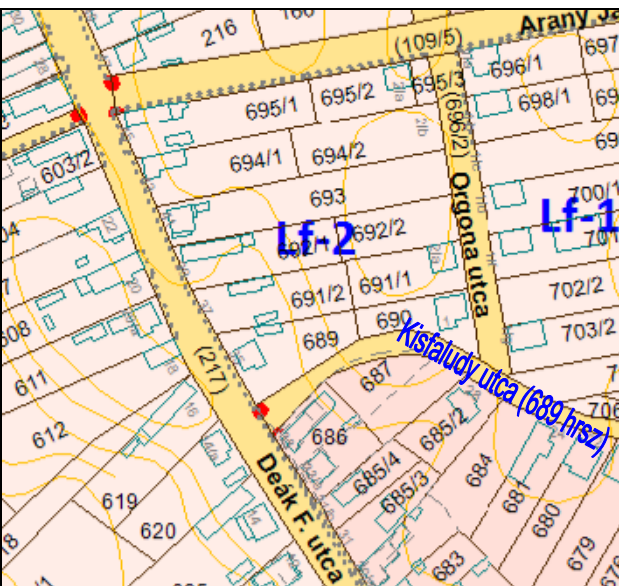
Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet a tágabb környezetével együtt.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a 689 hrsz ingatlan közlekedési terület területfelhasználásba, a 688 hrsz falusias lakóterület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: A terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően a Kisfaludy utca KÖu-4 jelű kiszolgáló út közúti közlekedési terület övezet, a 688 hrsz Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe sorolt.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)	SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)
	

Jogsabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A Településszerkezeti tervben a Kisfaludy utcai közterületből – a 689 hrsz-ú ingatlannal közvetlenül szomszédos – 48 m² nagyságú terület besorolása kerül módosításra a hatályos közlekedési területről a szomszédos területtel azonos falusias lakóterület területfelhasználásra.

HÉSZ: Módosítása nem szükséges.

SZT: A Szabályozási tervlapon a módosítással érintett 48 m² nagyságú terület KÖu-4 jelű közúti közlekedési övezetből Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetre módosul.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			átsorolása HÉSZ MEGLÉVŐ építési övezetébe		
KÖu-4	–	–	Lf-2	O	30
	–	–		5,0	900
legkisebb telekszélesség: –			legkisebb telekszélesség: 16m		
legkisebb zöldfelületi arány: –			legkisebb zöldfelületi arány: 40%		
övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	KÖu-4: kiszolgáló út Lf: falusias lakóterület O: oldalhatáron álló		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A település belterületén a Deák Ferenc és Kisfaludy utca találkozásánál lévő falusias lakóterület határa – előzmény iratok alapján évtizedekkel korábban – tévesen lett kijelölve. Ennek tisztázása érdekében a kérelemben, valamint az ahhoz csatolt előzmény iratokban foglaltaknak megfelelően egy földmérő megvizsgálta a helyszíni lehetőségeket, s megállapította, hogy az általa készített mérési helyszínrajz alapján a 688 hrsz Kisfaludy utcai közterületből 48 m² átszatható a 689 hrsz ingatlanhoz. A telekhatár-tervezés lebonyolításához szükséges a szabályozási terv módosítása azzal, hogy az egyezség útján átadandó területrészt Lf-2 jelű falusias lakó építési övezetbe kell sorolni.

Jelen módosítás során a 689 hrsz érintett 48 m² területe közlekedési terület területfelhasználásból, KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetből falusias lakóterület területfelhasználásra és Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetre módosul.

Mivel az érintett terület átsorolásával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a jogszabályi előírások értelmében (TrTv.12.§ (3) bekezdés) a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület (2,4 m²) kijelölés szükséges, amely a Damjanich utca sporttelep melletti részén teljesíthető a hatályos tervben közlekedési területbe sorolt meglévő, kialakított játszótér és a vele szomszédos zöldfelület 1430 m² nagyságú területének közkert (Zkk jelű) területként történő besorolásával.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

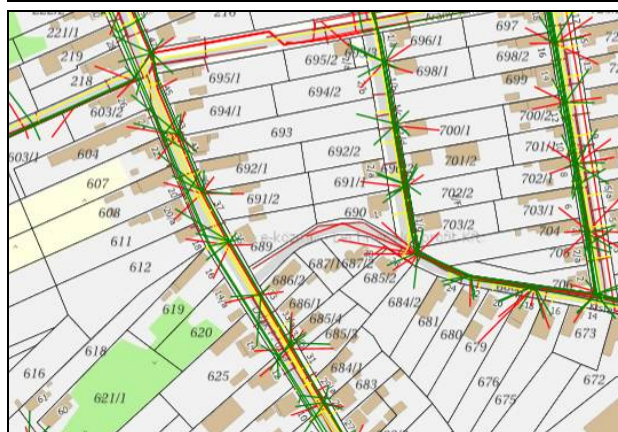
Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A 689 hrsz terület Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában van, a 688 hrsz magántulajdonban van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település belterületének középső helyezkedik el. Deák Ferenc utca települési gyűjtőút, a Kisfaludy utca KÖu-4 jelű kiszolgáló út. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra, csupán a Kisfaludy utca közúti közlekedési területéből 48 m² nagyságú terület besorolása módosul. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület és környezete teljes közműhálózattal rendelkezik. Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre.



— HÍRKÖZLÉS — VILLAMOS ENERGIA
— SZÉNHYDROGÉN — VÍZELLÁTÁS
— TÁVHŐ — VÍZELVEZETÉS

Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

A tervezési terület zöldfelületei, mind a lakóterület, mint a Kisfaludy utca menti zöldsáv szépen gondozott.

Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

8.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA 109/3, 109/4 hrsz ingatlanok – 66 m ² terület átsorolása Lke-1 építési övezetbe	TSZT MÓD. KÖu → Lke	TSZT-M/3
		SZT, HÉSZ MÓD. KÖu → ke-1	SZT-M/9

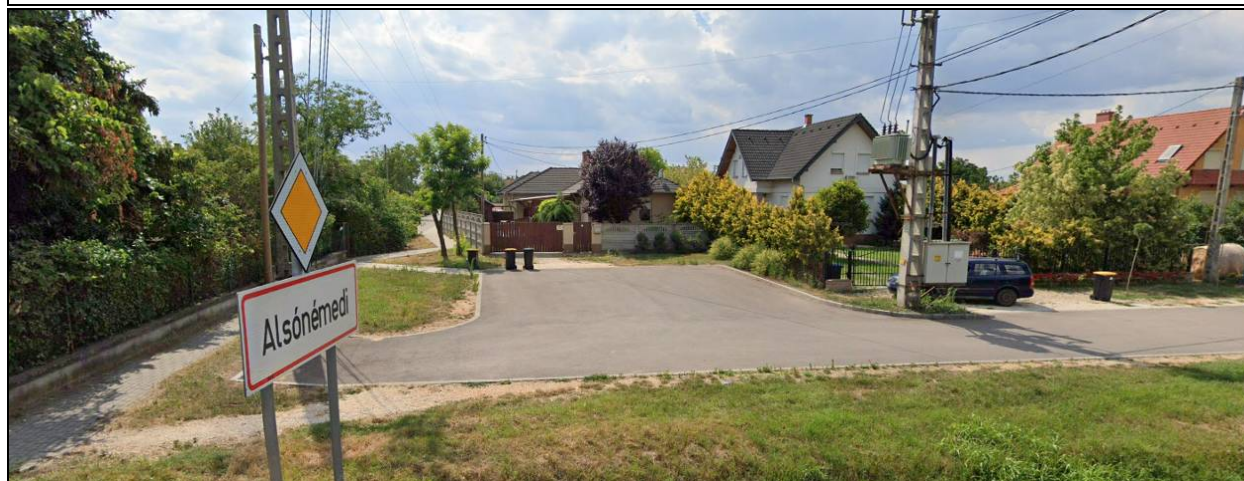
Feladat:

A 109/3 hrsz közútból 66 m² terület átsorolása úgy, hogy az telekhatár-rendezés útján hozzacsatolható legyen a 109/4 hrsz ingatlanhoz, illetve a közterületből kikerülő terület rész kertvárosias lakóterületi Lke-1 építési övezetbe sorolása.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület mintegy 66 m².

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületének északi részén helyezkedik el az. 5. számú főúttal párhuzamos Szilágyi Erzsébet utca Arany János utca találkozásánál. A módosítással érintett terület a 109/4 hrsz előtti parkolóként kialakított közterületnek a része. Környezetében északról kertvárosias, délről falusias lakóterületek határolják.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A 109/4 hrsz ingatlan lakóterületként, a Kisfaludy utca (109/3 hrsz) módosítással érintett területe burkolt parkolóként funkcionál.

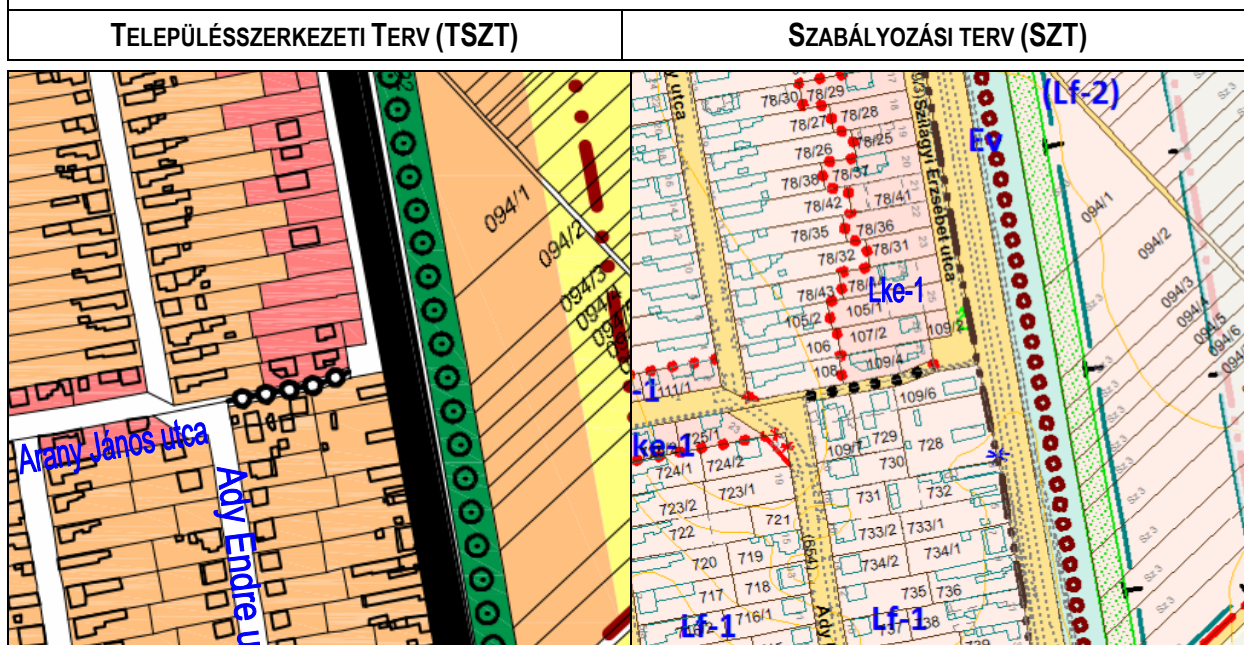
Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet a tágabb környezetével együtt.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a 109/3 hrsz ingatlan közlekedési terület területfelhasználásba, a 109/4 hrsz kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: A terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően a Szilágyi Erzsébet utca KÖu-4 jelű kiszolgáló út közúti közlekedési terület övezet, a 109/4 hrsz Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A Településszerkezeti tervben a Szilágyi Erzsébet utcai közterületből – a 109/4 hrsz-ú ingatlannal közvetlenül szomszédos – 66 m² nagyságú terület besorolása kerül módosításra a hatályos közlekedési területről a szomszédos területtel azonos kertvárosias lakóterület területfelhasználásra.

HÉSZ: Módosítása nem szükséges.

SZT: A Szabályozási tervlapon a módosítással érintett 66 m² nagyságú terület KÖu-4 jelű közúti közlekedési övezetből Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetre módosul.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			átsorolás a HÉSZ MEGLÉVŐ építési övezetébe		
KÖu-4	–	–	Lke-1	O	30
	–	–		5,0	550
legkisebb telekszélesség: –			legkisebb telekszélesség: 14m		
legkisebb zöldfelületi arány: –			legkisebb zöldfelületi arány: 50%		
övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	KÖu-4: kiszolgáló út Lke: kertvárosias lakóterület O: oldalhatáron álló		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A település belterületének északi részén lévő Szilágyi Erzsébet utca (109/3 hrsz) ingatlanjának déli részéből 66 m² terület értékesítésére vonatkozóan a Képviselő-testület korábban már döntést hozott. A vonatkozó jogszabályok szerint azonban a telekalakítást és az út megszüntetési eljárást meg kell előznie a településrendezési eszközök módosítása. Így jelen módosítás során az értékesítésre kerülő ingatlanrész között besorolásból Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül.

Mivel az érintett terület átsorolásával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a jogszabályi előírások értelmében (TrTv.12.§ (3) bekezdés) a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület (3,3 m²) kijelölés szükséges, amely a Damjanich utca sporttelep melletti részén teljesíthető a hatályos tervben közlekedési területbe sorolt meglévő, kialakított játszótér és a vele szomszédos zöldfelület 1430 m² nagyságú területének közkert (Zkk jelű) területként történő besorolásával.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

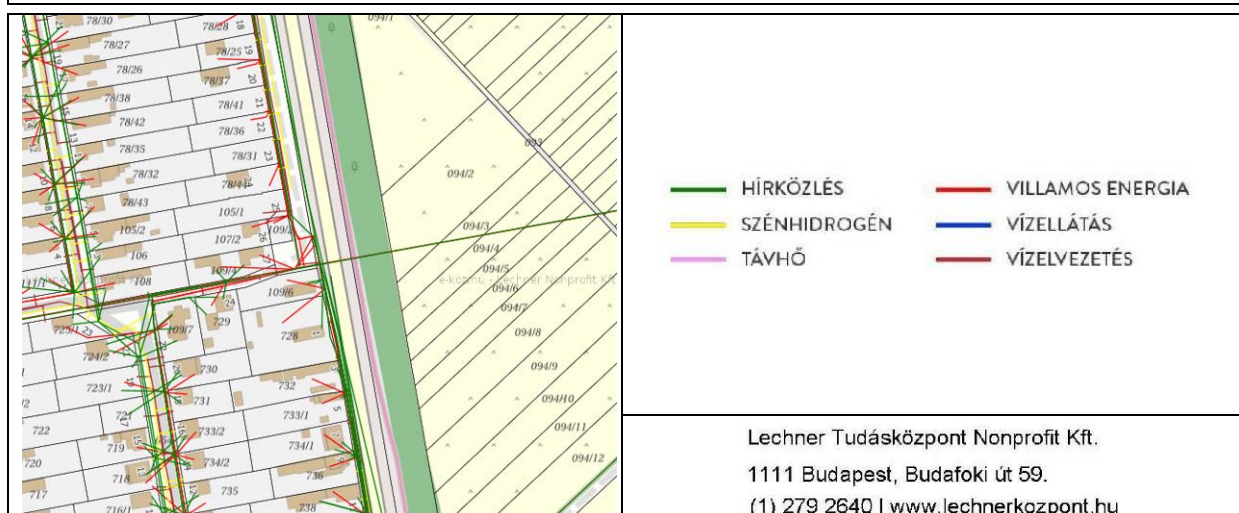
Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A 109/3 hrsz terület Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában van, a 109/4 hrsz magántulajdonban van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület a település belterületének északi részén helyezkedik el az 5. jelű elsőrendű főút nyugati oldalán, a főúttal párhuzamos Szilágyi Erzsébet utca és az Arany János utca KÖu-4 jelű kiszolgáló utak találkozásában. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra, csupán a Szent Erzsébet utca közötti közlekedési területéből 66 m² nagyságú terület besorolása módosul. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület és környezete teljes közműhálózattal rendelkezik. Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

A módosítással érintett terület burkolt parkolóként üzemel, a környezetében lévő zöldfelületek szépen gondozottak. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

9.	SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 05/10 hrsz ingatlan – építési hely kijelölése	SZT, HÉSZ MÓD.	SZT-M/10
----	--	-------------------	----------

Feladat:

A 05/10 hrsz ingatlan a hatályos településrendezési tervben Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolt. A területen a hátsó telekhatáron álló gazdasági épület bővítése tervezett. Az önkormányzat támogatja a tervezett fejlesztést, így annak megvalósíthatósága érdekében a telekre vonatkozóan építési hely kerül kijelölésre.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület mintegy 1,5 ha.

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületének északnyugati részén fekszik a Haraszi út (5201-es összekötő út) és az Alsónémedi Öreg-tó között. Kelet felől lakóterület, északi és nyugati irányból gazdasági területek, nyugatról a rekreációs célokat szolgáló tó határolja.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépített, gazdasági telephelyként üzemel.

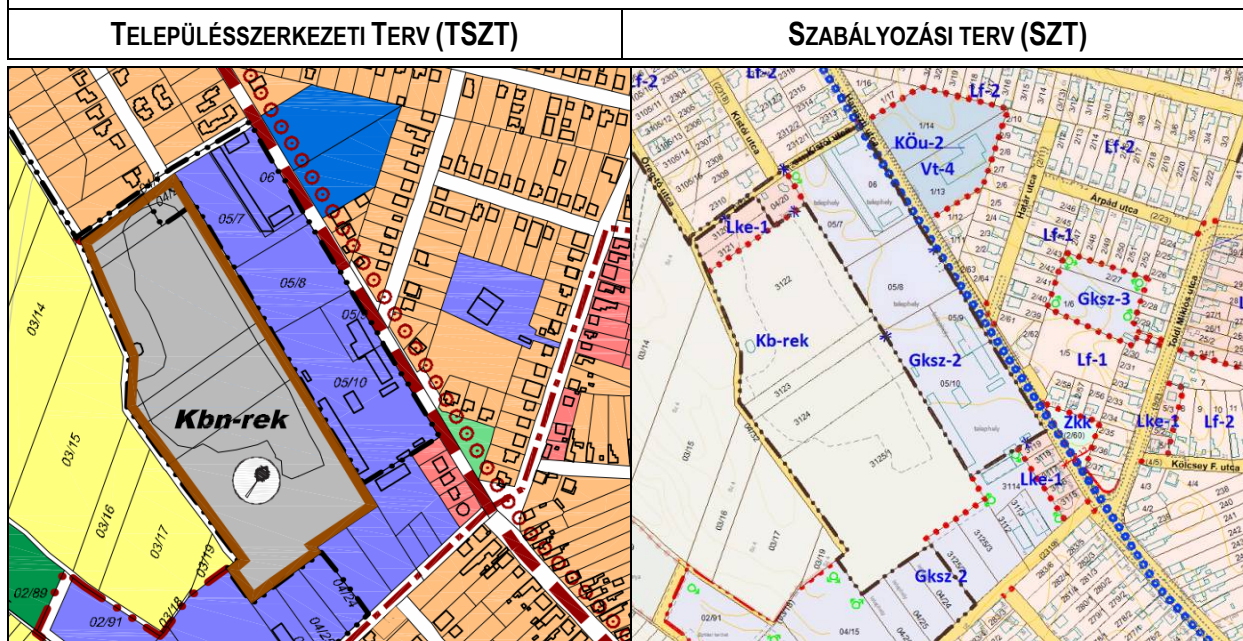
Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet a tágabb környezetével együtt.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: A terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítása szükséges. A HÉSZ 26.§(1) bekezdése kiegészül az építési hely pontosítása vonatkozásában, miszerint épületet építeni csak a HÉSZ 2. sz. mellékletét képező SZ-2 jelű szabályozási lapon jelölt építési helyen, illetve az építési övezet előírásai által kijelölt építési helyen belül lehet.

SZT: A Szabályozási tervlapon a 05/10 hrsz ingatlan területén építési hely kerül ábrázolásra.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:		
Gksz-2	SZ	45
	7,5	2000
legkisebb telekszélesség: 18m		
legkisebb zöldfelületi arány: 20%		

övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület

átsorolás a HÉSZ MEGLÉVŐ építési övezetébe		
Gksz-2	SZ	45
	7,5	2000
legkisebb telekszélesség: 18m		
legkisebb zöldfelületi arány: 10%		

Gksz: kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.
Sz: szabadonálló

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A Haraszi út menti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület besorolása nem módosul. Jelen módosítás során a 05/10 hrsz ingatlan területén egy építési hely kerül kijelölésre a hátsó telekhatáron

álló gazdasági épület bővítése érdekében. Az építési hely Haraszi úttal párhuzamos vonalát az előkertben a meglévő épületek vonala adja (10,3 m), a hátsókerthben maga a telekhatár, az oldalhatárokon pedig 3,75 m. Az Alsónémedi Öreg-tó partján kettős fasor húzódik, mely takarást biztosít a gazdasági épületeknek, így település- és tájképileg nem lesz zavaró az épület hátsó telekhatáron történő bővítés a tó irányából.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

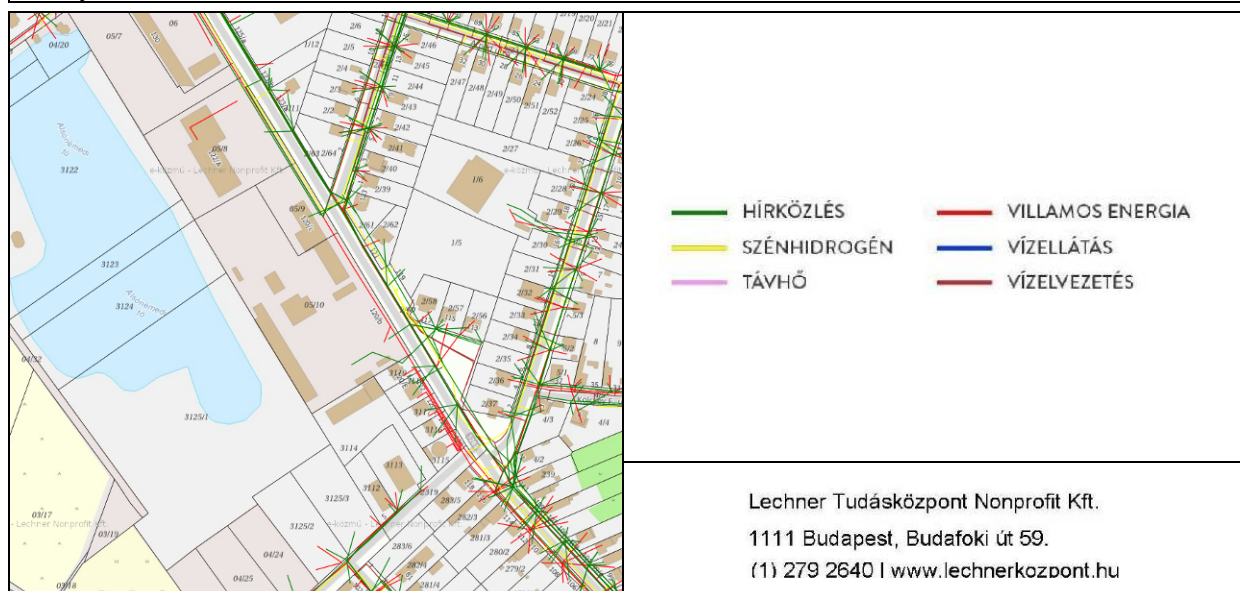
Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A terület gazdasági társaságok tulajdonában van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település belterületének északnyugati részén helyezkedik el az 5201. j. út belterületi szakaszának (Haraszi út) nyugati oldalán. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület közműhálózattal rendelkezik. Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre.



Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

A gazdasági telephely zöldfelületi borítottsága a terület funkciójához képest magas. A többszintes növényállományú zöldfelülete gondozott, mely a későbbiekben is fenntartandó. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

10.	SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 0315/32-38, 0315/42-50 hrsz ingatlanok – Lf-2 építési övezetre történő átsorolása	SZT, HÉSZ MÓD. Lf-3 → Lf-2	SZT-M/11
------------	--	--	-----------------

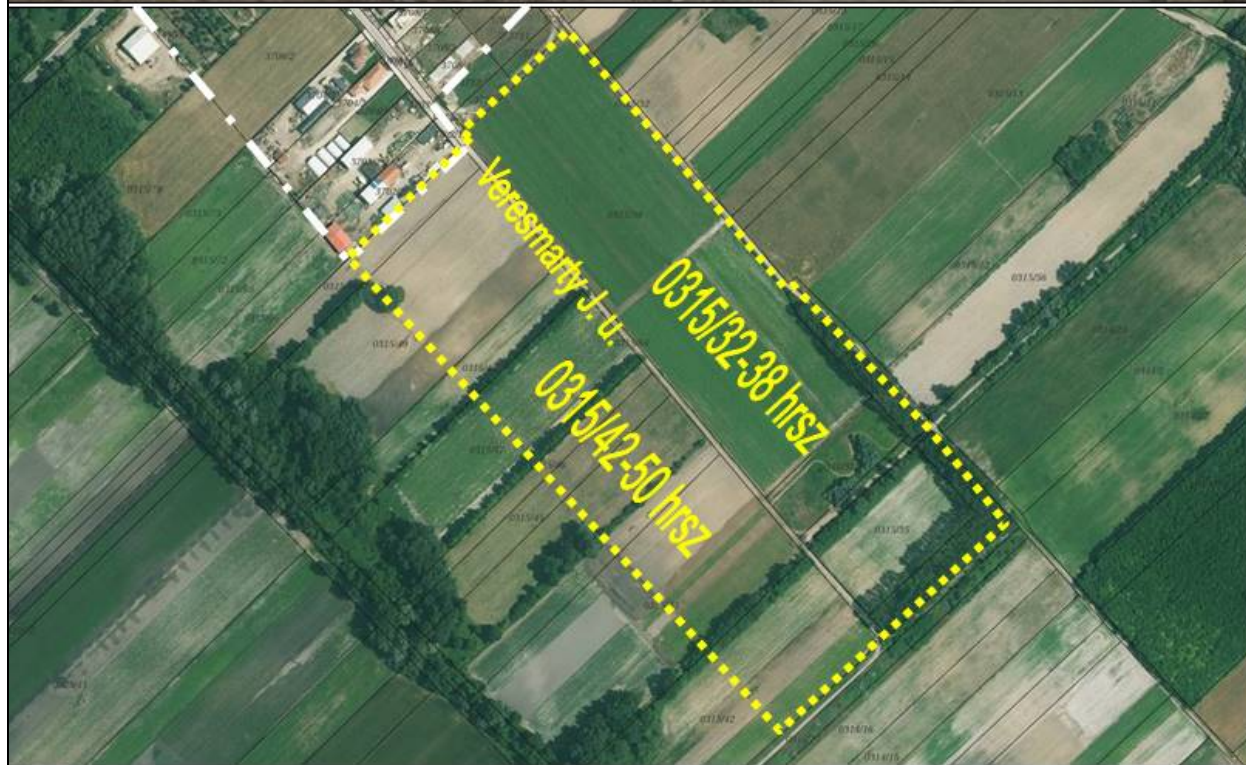
Feladat:

A 0315/32-38, 0315/42-50 hrsz ingatlanok alkotta tömb a hatályos szabályozási tervben, mint telekújraosztással érintett terület van körbehatárolva. Önkormányzati döntés alapján jelen módosítás során a területről a telekcsoport újra-osztási kötelezettséget keletkeztető jelölés törlésre kerül, továbbá a telektömb építési övezeti besorolása Lf-3 építési övezetből Lf-2 építési övezetre módosul.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület mintegy 15 ha.

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületének déli határa mentén fekszik külterületen. A terület a Vásártér utca vagy a Veresmarty József utca felől közelíthető meg. A módosítással érintett részterület, a szomszédos külterületei területekhez hasonlóan nagyüzemi szántóföldi mezőgazdasági művelés alatt áll. A belterületen az északi résszel lakótelkek határosak, a déli rész szomszédságában mezőgazdasági telephelyek és üres lakótelkek vannak.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület beépítetlen, mezőgazdasági területként hasznosított.

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet, délről mezőgazdasági térség határolja.

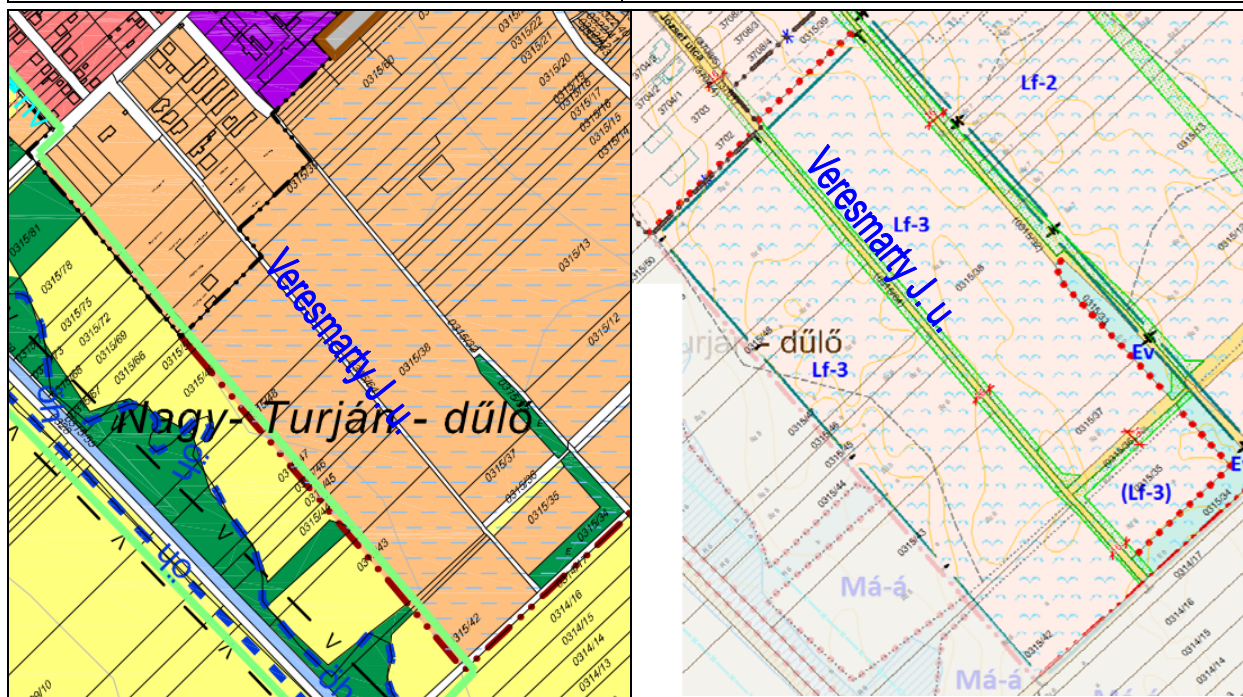
TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület falusias lakóterület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: A terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetbe tartozik.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)



Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: Módosítása nem szükséges.

HÉSZ: Módosítása nem szükséges. A tervezési területként lehatárolt tömb besorolása egy, a hatályos HÉSZ-ben már szereplő Lf-2 jelű építési övezetre módosul.

SZT: A Szabályozási tervlapon a tervezési területet körbehatároló telekújraosztással érintett terület vonala törlésre kerül, illetve a tervezési területen belül lévő az építési övezetek jele Lf-2-re módosul.

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:		
Lf-3	SZ	30
	6,0	1500
legkisebb telekszélesség: –		
legkisebb zöldfelületi arány: 40%		

átsorolás a HÉSZ MEGLÉVŐ építési övezetébe		
Lf-2	O	30
	5,0	900
legkisebb telekszélesség: -		
legkisebb zöldfelületi arány: 40%		

övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	Lf: falusias lakóterület Sz: szabadonálló O: oldalhatáron álló
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület	

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A külterületi fekvésű tervezési terület mezőgazdasági művelés alatt álló. A hatályos településrendezési eszközökben, mint falusias lakóterület tervezett, melynek feltétele a telekújraosztási kötelezettség. A terület fokozatos beépülése érdekében e kötelezettség jelen módosítás során törlésre kerül, továbbá a lakóterületi besorolás módosul. Az új építési övezetben a beépítettség mértéke nem változik, csupán a beépítés módja, az építménymagasság és a kialakítható legkisebb telekméret.

Jelen módosítás során e kötelezettség törlésre kerül, a 1541 hrsz ingatlan játszótérrel érintett mintegy 500 m² területe KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetből Zkk jelű közkert övezetbe kerül, mint amibe a közvetlen szomszédos területe sorolt.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

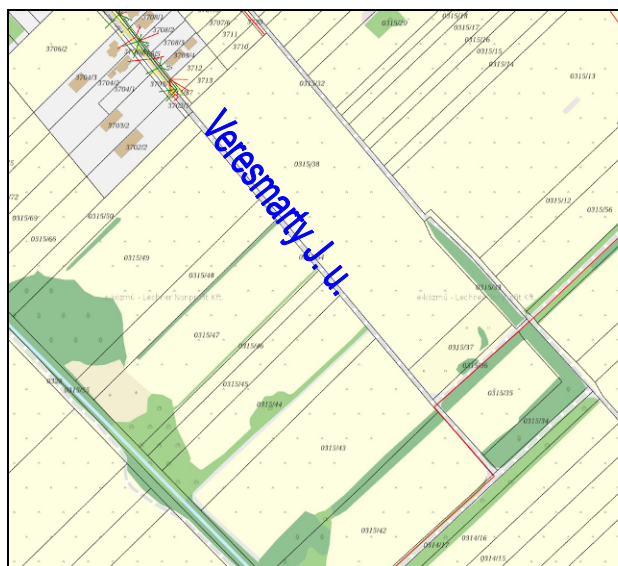
Tulajdonvizsgálat: A terület magántulajdon van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település központi belterületének déli határa mentén helyezkedik el. A közigazgatási területet észak-délkeleti irányban átszelő 5. jelű elsőrendű főúttól nyugatra fekszik. A főútról nyugati irányban leágazó Halászy Károly települési gyűjtőúton érhető el a kiszolgáló út szerepet betöltő Vásártér utcán vagy Veresmarty József utcán keresztül. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A területre tervezett lakóterületi fejlesztése megvalósítása esetén parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület délkeleti határán a földút mentén halad egy villamos légkábel, a szomszédos belterületi lakóterületek teljes közműhálózattal rendelkeznek.

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel csak építési övezet változás történik. A területre tervezett lakóterületi fejlesztése megvalósítása esetén a közműhálózat a belterületi lakóterület felől biztosítható.



— HÍRKÖZLÉS	— VILLAMOS ENERGIA
— SZÉNHYDROGÉN	— VÍZELLÁTÁS
— TÁVHŐ	— VÍZELVEZETÉS

Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
(1) 279 2640 | www.lechnerkozpont.hu

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre. (A tervezett fejlesztés csak a megvalósítása, beépülése idején átmenetileg jelent várható környezeti állapot változás.) A nagyüzemi szántóföldi művelés alatt álló területen védelmi célokat betöltő növényzet található: az északi rész keleti végén szélesebb, ligetes növényzav, a tervezési tömb déli részében a parcellák között fasorok húzódnak. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

11.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	TSZT MÓD. KÖu → Zkk	TSZT-M/4
		SZT, HÉSZ MÓD. KÖu → Zkk	SZT-M/12

Feladat:

A 4., 7. és 8. módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik (17.804 m²), így a jogszabályi előírások értelmében (TrTv.12.§ (3) bekezdés) a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű (890,2 m²) közpark kijelölés szükséges. Ezen előírás teljesítése érdekében a Damjanich utca sporttelep melletti részén a hatályos tervben közlekedési területbe sorolt meglévő, kialakított játszótér és a vele szomszédos zöldfelület 1430 m² terület besorolása Zkk jelű közkert területre módosul.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület 1430 m².

A tervezési terület Alsónémedi Nagyközség belterületének déli határán fekszik, a Halászy Károly utcai Sporttelep szomszédságában, a Damjanich utca derékszögű törésében. A terület a Halászy Károly utca vagy a Fő utca /Szabadság tér felől közelíthető meg. A módosítással érintett részterület a 1541 hrsz ingatlan területén kialakított meglévő játszótér területe és az annak folytatásában lévő zöldfelület a 1495/2 hrsz területén. A belterületen északi és nyugati irányból a Damjanich utca két oldalán falusias lakóterület övezi, keletről a DAKÖV Kft. vízmű üzemi területe és az azzal közvetlen szomszédos sporttelep, délről tervezett falusias lakóterületek, jelen állapotában külterületi mezőgazdasági területek határolják.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési területen 2010-ben kialakított játszótér közösségi zöldterületként funkcionál.

Hatályos Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT,SZT) besorolás:

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a területet a tágabb környezetével együtt.

TSZT: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervén a terület közlekedési terület területfelhasználásba, a vele délkeleti irányban közvetlen szomszédos terület zöldterület területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSZ: A terület Településszerkezeti tervi besorolásának megfelelően KÖu-4 jelű kiszolgáló út közúti közlekedési terület övezet, a vele délkeleti irányban közvetlen szomszédos terület Zkk jelű zöldterület (közkert) övezetbe tartozik.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT)	SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT)

Jogszabályi megfelelés érdekében történő Településrendezési eszközök módosítása:

TSZT: A Településszerkezeti tervben a játszótér meglévő területének besorolása kerül módosításra a hatályos közlekedési területről a szomszédos területtel azonos zöldterület területfelhasználásra.

HÉSZ: Módosítása nem szükséges. A 1541 hrsz ingatlan területén lévő, tervezési területként lehatárolt játszótér területére a HÉSZ 47.§ szerinti zöldterület övezet előírásai vonatkoznak.

SZT: A Szabályozási tervlapon a 1541 hrsz ingatlan területén lévő, tervezési területként lehatárolt játszótér területe KÖu-4 jelű közúti közlekedési övezetből Zkk jelű zöldterület övezetre módosul. (Övezeti jel és övezethatár kerül rá, valamint a színe sárgáról halványzöldre változik.)

Összefoglalva az előírások módosítását tehát:

HÉSZ hatályos övezete:			átsorolás HÉSZ MEGLÉVŐ övezetébe		
KÖu-4	–	–	Zkk	–	2
	–	–		3,0	500
legkisebb telekszélesség: –			legkisebb telekszélesség: –		
legkisebb zöldfelületi arány: –			legkisebb zöldfelületi arány: 60%		
övezet	beépítési mód	legnagyobb beépítési %	KÖu-4: kiszolgáló út Zkk: zöldterület (közkert)		
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb alakítható telekterület			

Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:

A település déli belterülethatárán lévő, a Damjanich utca 1541 hrsz ingatlanának területén 2010-ben kialakított játszótér területének besorolása a meglévő állapot szerinti zöldterület lesz a jelenlegi közúti közlekedési terület besorolás helyett.

Jelen módosítás során a 1541 hrsz ingatlan játszótérrel érintett mintegy 500 m² területe KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezetből Zkk jelű közkert övezetbe kerül, mint amibe a közvetlen szomszédos területe sorolt.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.

Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

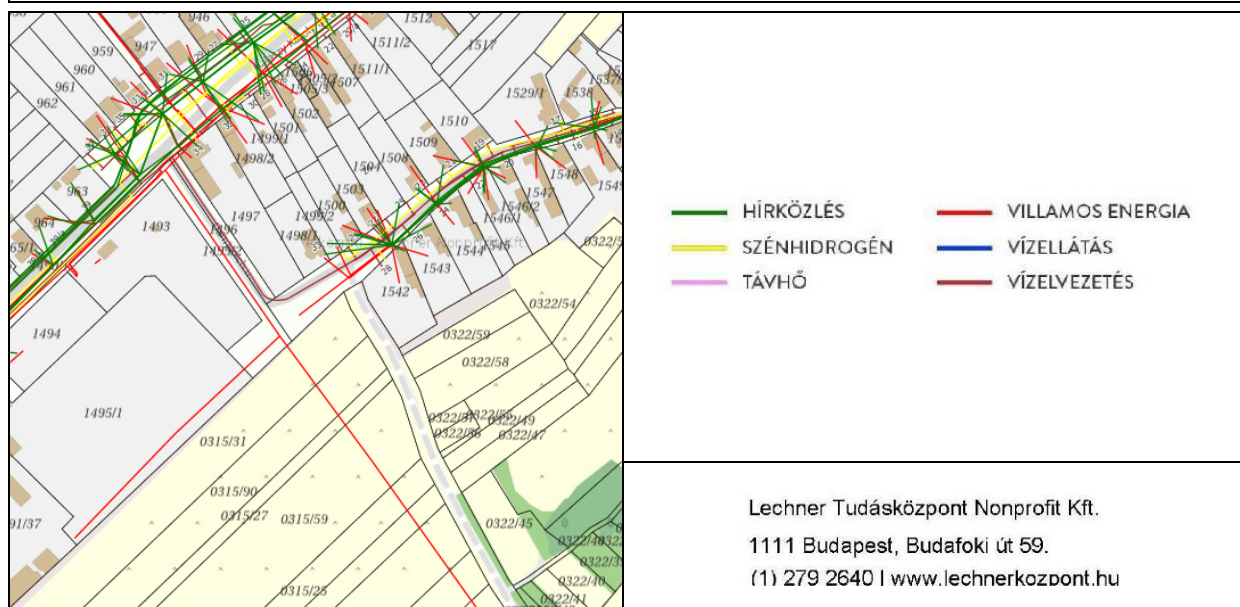
Tulajdonvizsgálat: A terület Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában van.

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett terület a település központi belterületétől délre helyezkedik el. A közigazgatási területet észak-délkeleti irányban átszelő 5. jelű elsőrendű főúttól nyugatra fekszik. A főútról nyugati irányban leágazó Halászy Károly települési gyűjtőútról vagy a kiszolgáló út szerepet betöltő Damjanich utca érhető el. A módosítás során a település meglévő közlekedési hálózata nem kerül módosításra, csupán a meglévő állapotok alapján kerül módosításra, szűkítésre a közúti közlekedési terület. A módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A parkolást az OTÉK szerint kell megoldani, a HÉSZ előírásai figyelembevételével.

Közművesítés vizsgálat és javaslat: A tervezési terület északnyugati határán halad egy villamos légkábel, a szomszédos lakóterületek teljes közműhálózattal rendelkeznek.

Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a területre, mivel a meglévő állapotoknak megfelelően módosul a tervezési terület besorolása.



V. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (ún. Építési törvény – Étv.) A településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei című fejezetének 7. § (3) b) pontjában az alábbiak szerint szabályoz:

„7.§ (3) b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai **aktivitás** értéke az átminősítés előtti **aktivitás** értékhez **képest**, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint **nem csökkenhet**”

Tervezési részterület sorszáma	Új beépítésre szánt terület nagysága		Meglévő terület- felhasználás	szorzó	BAÉ	Tervezett terület- felhasználás	szorzó	BAÉ
	m ²	ha						
4.	17.690	1,769	Má	3,7	6,55	Kmü	0,7	1,24
7.	48	0,0048	K	0,6	0,00	Lf	2,4	0,01
8.	66	0,0066	K	0,6	0,00	Lke	2,7	0,02
11.	1.430	0,143	K	0,6	0,09	Zkk	6	0,86
Összesen:					-6,64			2,13
Változás:	-6,64 + 2,13 = -4,51 BAÉ érték pótlása szükséges							

Fenti számítás alapján a BAÉ érték kismértékű csökkenése figyelhető meg, azonban a település nagymértékű tartalékkal rendelkezik, amely ezen esetben felhasználható az alábbiak szerint.

Alsónémedi hatályos Településszerkezeti tervében rögzített **biológiai aktivitásérték +723,37, azaz a település többlettel rendelkezik.** Így a jelen tervmódosítás szerinti **-4,51** BAÉ értékpótlás ezen meglévő értékből fedezhető, azaz az ebben az értelemben a település egészére vonatkoztatott biológiai aktivitásérték **nem csökken.** Alsónémedi későbbiekben felhasználható biológiai aktivitásérték többlete **+718,86.**

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Településrendezési Eszközeit: TRE (Településszerkezeti terv: TSZT, Helyi Építési Szabályzat: HÉSz és annak mellékletét képező Szabályozási Terv: SZT) 2019 tavaszán hagyta jóvá.

Ennek keretében a 2018 és 2019 tavaszán jóváhagyott tervdokumentáció részeként, került elkészítésre, Örökségvédelmi Hatástanulmány - Településtervezés és Régészeti szakági munkarészei.

E hatástanulmány tartalmazza mind az épített, mind a régészeti örökségvédelmi munkarészeket, mind országos-, mind helyi védelem tekintetében.

Jelen módosítás során az ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY kiegészítése nem szükséges, mivel a módosítások sem az épített örökség, sem a régészeti lelőhelyek szempontjából nem releváns.

Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály alábbi 2022.07.05-i adatszolgáltatása alapján a tervezési területeken és környezetükben régészeti lelőhely nem található.

Műemléki védelem alatt a településen a Római Katolikus templom áll, amelynek közvetlen környezete műemléki környezetként nyilvántartott. Jelen részterületek egyike sem található a templom környezetében.

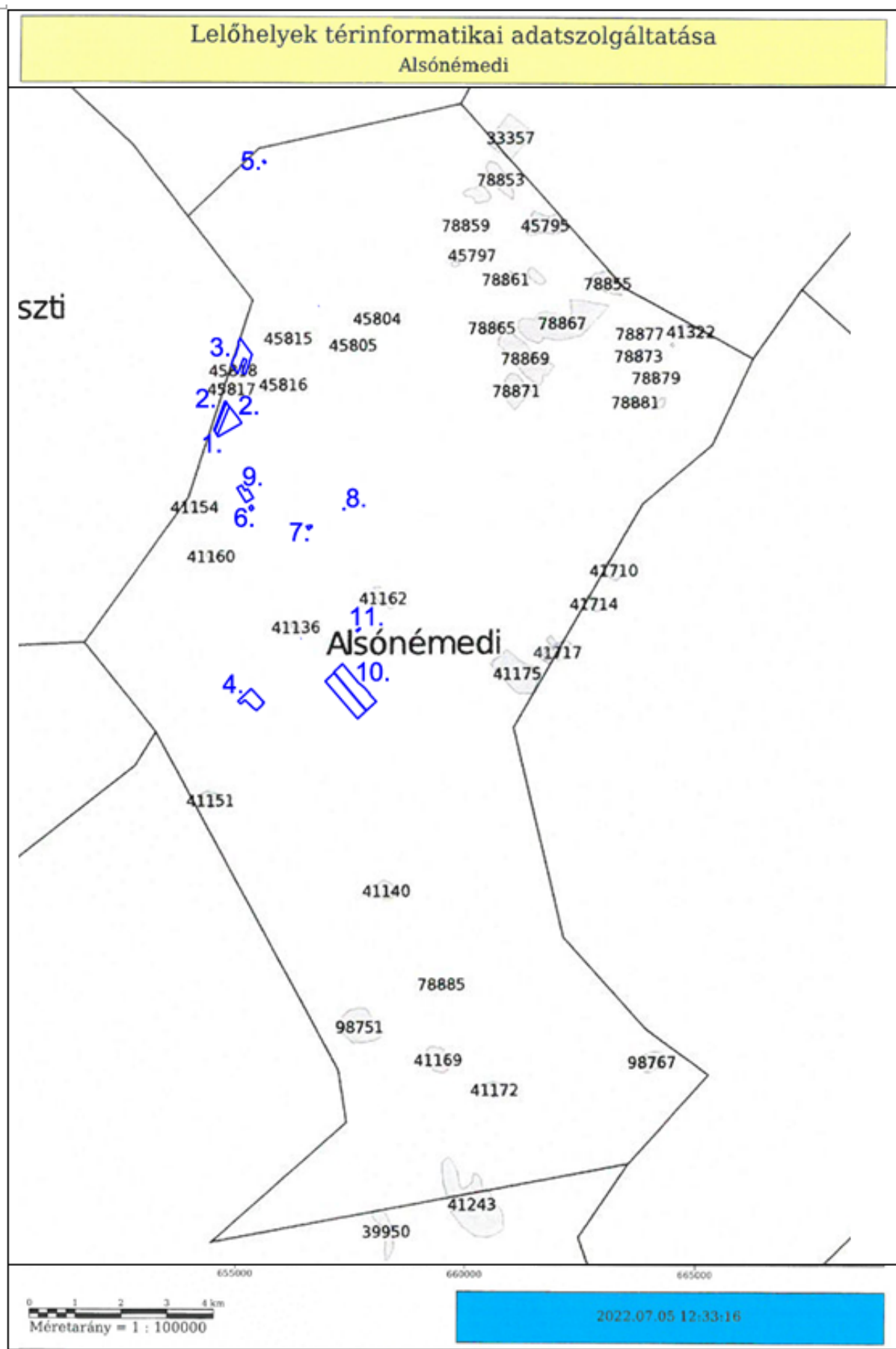
A településképi megjelenést Alsónémedi Településképeznek védelméről szóló 9/2018. (IV.27.) önkormányzati rendeletének építészeti követelményei biztosítják, ennek módosítása jelen terv keretében nem szükséges.

Budapest, 2022. november 3.

Horváth Adrienne

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök



TERVIRATOK

1. melléklet – KT Határozatok a részterületekre tervezett módosítások támogatásáról

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. február 23-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

47/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 18/2022. (II. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 2246 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági Má-á övezetből a HÉSZ-ben egy újonnan kialakuló tanyás mezőgazdasági Má-t4 övezetbe kerüljön átsorolásra.

Az Má-t4 jelű övezet beépítési paramétereit az alábbiak szerint határozza meg:

- 2000 m2 minimális telekméret,
- 6,0 m épületmagasság,
- 10% beépíthetőség,
- ingatlanonként maximum 1 db 1 lakásos lakóépület építhető.

Határidő: folyamatos

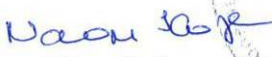
Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.



Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Nagy Ibolya
jegyző

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. február 23-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

48/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 19/2022. (II. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 2245 és 2247 hrsz-ú ingatlanokat általános mezőgazdasági Má-á övezetből a HÉSZ-ben egy újonnan kialakuló tanyás mezőgazdasági Má-t4 övezetbe kerüljön átsorolásra. Az Má-t4 jelű övezet beépítési paramétereit az alábbiak szerint határozza meg:

- 2000 m² minimális telekméret,
- 6,0 m épületmagasság,
- 10% beépíthetőség,
- ingatlanonként maximum 1 db 1 lakásos lakóépület építhető.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.



Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Nagy Ibolya
jegyző

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. február 23-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

49/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 20/2022. (II. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 012/1 hrsz-ú ingatlan farmgazdasági mezőgazdasági Má-f övezetből a HÉSz-nek egy meglévő, tanyás mezőgazdasági Má-t3 jelű övezetbe kerüljön átsorolásra.

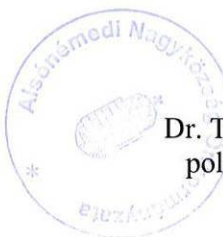
A beépítési lehetőségek fenti módosítás végrehajtása esetén történő kedvező változása miatt a Képviselő-testület 61/2022. (II. 23.) önkormányzati határozata alapján településrendezési szerződés keretében településfejlesztési hozzájárulás megfizetésre vonatkozó kötelezettségvállalás esetén kezdeményezze a településrendezési eszközök 012/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.



Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Nagy Ibolya
jegyző

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. február 23-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

56/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 26/2022. (II. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy döntött, hogy az Alsónémedi 037/12 hrsz-ú ingatlant érintő kötelező szabályozási vonal törlésre kerüljön, illetve a 037/9 hrsz-ú út 037/10 és 037/12 hrsz-ú ingatlanokkal közös határvonalú szakasza közútból ipari gazdasági Gip-1 jelű építési övezetbe kerüljön átsorolásra.

Határidő: folyamatos

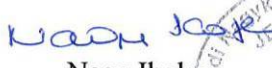
Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester




Nagy Ibolya
jegyző



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. február 23-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

58/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 28/2022. (II. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy döntött, hogy a 3112 és 3113 hrsz-ú ingatlanok kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2/1 jelű, oldalhatáros beépítést lehetővé tévő építési övezetbe kerüljenek, továbbá a 3113 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az építési hely kerüljön kijelölésre.

Az újonnan kialakuló Gksz2/1 jelű építési övezet egyéb beépítési paraméterei egyezzenek meg a Gksz-2 övezetnél feltüntetettekkel.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester


Nagy Ibolya
jegyző



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. február 23-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

59/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 29/2022. (II. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy döntött, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítja annak érdekében, hogy a 688 hrsz-ú közútból 48 m² terület a 689 hrsz-ú ingatlanhoz telekhatár-rendezerés útján hozzacsatolható legyen, a közterületből átsorolásra kerülő területrésznek a szintén falusias lakóterületi Lf-2 építési övezetbe sorolása mellett.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester




Nagy Ibolya
jegyző



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. február 23-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

60/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 30/2022. (II. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy döntött, Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítja annak érdekében, hogy a 109/3 hrsz-ú közútból 66 m² terület a 109/4 hrsz-ú ingatlanhoz telekhatár-rendezés útján hozzáférhető legyen, a közterületből átsorolásra kerülő területrésznek a szintén falusias lakóterületi Lf-1 építési övezetbe sorolása mellett.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester




Nagy Ibolya
jegyző



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. március 30-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **8 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

111/2022. (III. 30.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 45/2022. (III. 28.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy a 05/10 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az építési hely kerüljön kijelölésre.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.


Dr Tüske Zoltán
polgármester




Nagy Ibolya
jegyző



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 66.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. június 29-én
megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **7 igen, 2 nem** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

206/2022. (VI. 29.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 63/2022. (VI. 27.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 0315/32-38, valamint 0315/42-50 hrsz-ú ingatlanokat érintő „telektömb újra-osztással érintett terület” jelölés törlésre kerüljön, valamint ugyanezen terület falusias lakó Lf-3 építési övezetből falusias lakó Lf-2 építési övezetbe kerüljön átsorolásra.

Határidő: folyamatos

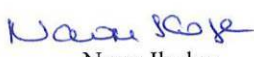
Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmezők

k.m.f.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester




Nagy Ibolya
jegyző



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 66.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. június 29-én
megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **9 igen** szavazat alapján az
alábbi határozatot hozta:

208/2022. (VI. 29.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési,
Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 65/2022. (VI. 27.) sz. határozatát
figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit
módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 0347/36 hrsz-ú ingatlan a)
alrészlete farmgazdasági mezőgazdasági Má-f övezetből különleges beépítésre szánt
mezőgazdasági üzemi Kmü jelű építési övezetbe kerüljön átsorolásra.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

k.m.f.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Nagy Ibolya
jegyző



2. melléklet – az Önkormányzat Képviselő-testületének 244/2022. (VIII.16.) határozata arról, hogy nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 66.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. augusztus 16-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **9 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

244/2022. (VIII. 16.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet alapján úgy dönt, hogy figyelembe véve az Önkormányzat 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti véleménykérő levelére az érdekelt szervektől érkezett véleményeket Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek – TRE módosítása részterületekre című tervmódosítás megvalósulása esetén jelentős környezeti hatás nem várható, ezért **az Önkormányzat Képviselő-testülete nem tartja szükségesnek Környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.**

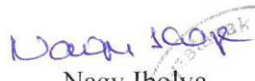
Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető

k.m.f.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester


Nagy Ibolya
jegyző

3. melléklet – KT Határozat a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 66.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által 2022. augusztus 16-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **9 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

245/2022. (VIII. 16.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek – TRE módosítása részterületekre című tervmódosítással kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Alsónémedi Nagyközség a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendelete alapján, valamint „veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény szerint lefolytatott partnerségi és lakossági egyeztetést lezárja. Az egyeztetés kapcsán a partnerség és a lakosság részéről észrevételek, vélemények nem érkeztek.
2. A tervmódosítással kapcsolatban az államigazgatási szerveket és szomszédos önkormányzatokat érintő előzetes adatszolgáltatás és tájékoztatás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 37.§-ban foglaltak szerint, és a kormányrendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek előzetes tájékoztatása megtörtént, a szervek a tervmódosítással kapcsolatban nem adtak kifogáselő véleményyt.
3. Az előzetes tájékoztatási szakasz jelen döntés közzétételével zárul le.
4. A Képviselő-testület a felkéri polgármestert, hogy kezdeményezze Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek – TRE módosítása részterületekre című tervmódosítás vonatkozásában a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 41.§-ban foglaltak szerint, az annak 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérését az ún. véleményezési szakaszban foglaltak szerint az államigazgatási szerveknek elkészítésre kerülő egyeztetési tervdokumentáció megküldésével.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

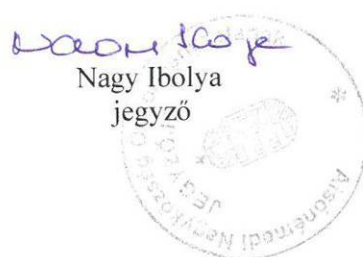
Kapják: műszaki csoportvezető

Dr. Tüske Zoltán
polgármester



k.m.f.

Nagy Ibolya
jegyző



4. melléklet – Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL

Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre című terv

A 2013. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen Feljegyzés megfogalmazásra.

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend.:

3/A. § (2) szerint:

„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján:

„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A tervezési feladatok jellegéből adódóan jelen tervdokumentáció készítéséhez nem szükséges szakági (közlekedés, közmű, táj- és környezetvédelem) munkarészek elkészítése.

A terv tartalmának meghatározása a 314/2012.Kormányrendelet szerinti tartalom alapján az alábbi:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata 2019 tavaszán hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközeit. E dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.rend. 1.mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat, a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült, amelyek jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján.

Ezen meglévő Megalapozó Vizsgálat jelen tervezési területekre vonatkozó aktualizálása nem szükséges.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek erre a területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően az alábbi tartalommal:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerint

1.HELYZETFELTÁRÓ, 2.HELYZETELEMZÉS, 3.HELYZETÉRTÉKELÉS MUNKARÉSZEK TARTALMA

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.1-1.20 pontig történő Megalapozó Vizsgálat és a 2. és 3. alfejezet szerinti Helyzetelemzés és Helyzetértékelés munkarészek a felülvizsgálat során elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT - A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete táblázatában az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiként rögzített munkarészek közül jelen módosítás a **7. Szabályozási koncepció munkarészben jelent módosítást**, ezért e fejezet kidolgozása szükséges jelen tervmódosítás során.

A módosítással érintett részterületekre vonatkozó változások - általános településtervezési szempontok szerint – Alátámasztó vizsgálatok és javaslatok c. táblázatban kerülnek röviden összefoglalásra.

Budapest, 2022. július 1.



Farkas István
önkormányzati főépítész

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

2022 NOVEMBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HATÁROZAT-tervezet!!!

A TSZT MÓDOSÍTÁS Határozat-tervezete

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022.(....) határozata

Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló
8/2018. (II.14.) önkormányzati határozat módosításáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2018. (II.14.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) A Településszerkezeti terv leírása 3. melléklet – A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
- (3) Jelen módosítás során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete szerinti területi mérlege Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan nem változik.

Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
2.	Alsónémedi	1250,47	4906,91	25,48

- (4) A Településszerkezeti terv leírása 4. melléklete – A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA „2. A BATrT szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák és a településszerkezeti terv területfelhasználása közötti összhang igazolása” jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- (5) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során változik.

Alsónémedi Nagyközség biológiai aktivitás értéke: ~~+723,37~~ +718,86

- (6) A Településszerkezeti Tervről szóló 8/2018. (II.14.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlap helyébe a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan 3-6. mellékletét képező TSZT-M/1, TSZT-M/2, TSZT-M/3 és TSZT-M/4 jelű módosító Településszerkezeti tervlapok lépnek.
- (7) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43.§ (2) bekezdésében foglaltaknak tegyen eleget.

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

.....
dr. Tüske Zoltán
polgármester

.....
Nagy Ibolya
jegyző

1. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati határozathoz:

Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása			
Rész- terület	Módosítás által igénybevett területnagyság (m ²)		hatályos területfelhasználási mód
4.	17 690		Általános mezőgazdasági terület Má
7.	48	1 544	Falusias lakóterület Lf
8.	66		Kertvárosias lakóterület Lke
11.	1 430		Zöldterület – közkert Zkk
			Közlekedési terület K

2. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati határozathoz:

2.1 A BATrT ÉS TSZT MEZŐGAZDASÁGI ÉS TELEPÜLÉSI TÉRSÉGI ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A BATrT SZERKEZETI TERV TERÜLETI MÉRLEGE ALSÓNÉMEDIT ÉRINTŐEN a jelenlegi 4. részterületre (0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlet) történő termódosítás területével figyelembe véve								
BATrT 8. melléklet szerinti terület- felhasználási kategória	mérete (ha)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges terület- nagyság (ha)		TSZT szerinti területek nagysága(ha)	Új beépítésre szánt területek (ha)	TSZT módosítás szerinti területek (ha)	Megfelelés
települési térsg	1250,47	bármely települési területfelhasználási egységbe	1250,47	>	1146,73	+1,769	1148,499	✓
BATrT 7. melléklet szerinti terület- felhasználási kategória (mért érték)	mérete (ha)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges terület- nagyság (ha)		TSZT szerinti területek nagysága (ha)	Jelen termódosítás során új beépítésre szánt terület részére igénybevevett terület (ha)	TSZT módosítás szerinti területek (ha)	Megfelelés
mező- gazdasági térsg	3310,7	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	min. 2483,0	<	3018,44	-1,769	3016,671	✓

A fenti számítás alapján teljesül a BATrT szerinti mezőgazdasági térsg előírások szerinti 75%-ának mezőgazdasági területfelhasználásba sorolása a TSZT-ben.

Vagyis a term megfelel a mezőgazdasági térsg kijelölésével kapcsolatos Trtv. 11.§ b) pontjában szereplő előírásoknak.

Jelen módosítás során a beépítésre szánt terület növekménye 1,769 ha. A beépítésre szánt terület növekménnyel növelt értéke (1148,4 ha) nem haladja meg a BATrT 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térsg területét (1250,47 ha) sem, sem a megengedett 2%-os terület növekménnyel számított méretét (1275,48 ha).

Tehát a term megfelel a Trtv. 11.§ d) pontjában szereplő települési térséggel kapcsolatos előírásoknak és a beépítésre szánt terület növekmény nagyságával kapcsolatos Trtv. 40.§ (1) bekezdésében szereplő előírásoknak.

3. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati határozathoz:

Rajzsám	Rajz megnevezése
TSZT-M/1	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 0347/36 hrsz-ú ingatlan a) alrészletének területére – 4. számú részterület

■■■■■■■■■■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
------------	-------------------	--

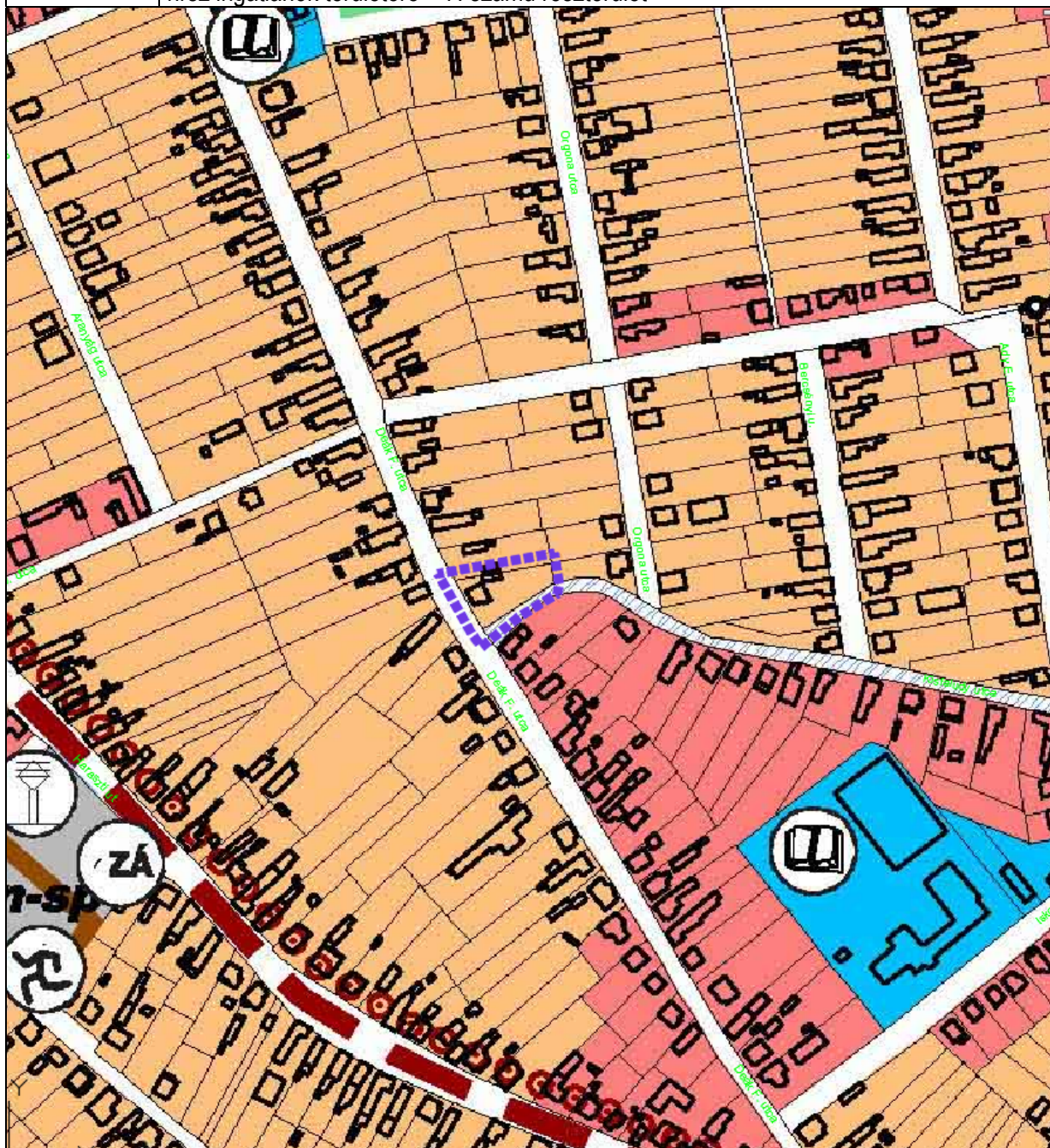
Tervezési munka megnevezése:			2022.
Alsónémedi Nagyközség Településrendezési	Eszközök (TRE)	módosítása	november hó
részterületekre			

HORVÁTH ADRIENNE	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	TSZT-M/1
------------------	--	----------

HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095		
---	--	--

4. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati határozathoz:

Rajzsám	Rajz megnevezése
TSZT-M/2	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 109/3 és 109/4 hrsz ingatlanok területére – 7. számú részterület



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	TSZT-M/2

5. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati határozathoz:

Rajzsám	Rajz megnevezése
TSZT-M/3	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 688 és 689 hrsz ingatlanok területére 4. számú részterület – 8. számú részterület
	
■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti Eszközök (TRE) módosítása részterületekre	
2022. november hó	
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés
TSZT-M/3	

6. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/4	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a Damjanich utca (1541 és 1495/2 hrsz) kanyarulatában lévő játszótér és a vele szomszédos zöldfelület területére – 11. számú részterület
	tervezési terület
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása részterületekre	2022. november hó
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés
TSZT-M/4	

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT és Szabályozási tervi mellékletének MÓDOSÍTÁSA

2022 NOVEMBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (.....) Önkormányzati rendelet
Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló
3/2019.(III.1.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 42.§ (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Alsónémedi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§ Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 52. alfejezete „52. Külterületi lakott hely, tanya, általános mezőgazdasági övezet (Má-t1, Má-t2, Má-t3)” szövegrész helyébe a „52. Külterületi lakott hely, tanya, általános mezőgazdasági övezet (Má-t1, Má-t2, Má-t3, **Má-t4**)” szövegrész lép.
- 2.§ A HÉSz 56. § a következő (5) - (7) bekezdéssel egészül ki:
 - (5) Má-t4 jelű tanyás övezetben lakóépület és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek építhetők.
 - (5) Má-t4 jelű tanyás övezetben ingatlanonként legfeljebb 1 db 1 lakásos lakóépület építhető, illetve mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek elhelyezhetők.
 - (6) Má-t4 jelű tanyás övezetben legalább 10 m széles magánút kialakítható.
3. § A HÉSz 1.§ (3) bekezdés a) szerinti 1. melléklet: SZ-1 jelű, M=1:10000 méretarányú szabályozási terv – Külterület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 3-4. mellékletei szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.
4. § A HÉSz 1.§ (3) bekezdés b) szerinti 2. melléklet: SZ-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Belterület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 1-2. és 6-11. mellékletei szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.
5. § A HÉSz 1.§ (3) bekezdés c) szerinti 3. melléklet: SZ-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 5. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.
6. § A HÉSZ 1.melléklete a jelen rendelet 12. és 13. mellékletei szerint egészül ki.

Záró Rendelkezők

- 7.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

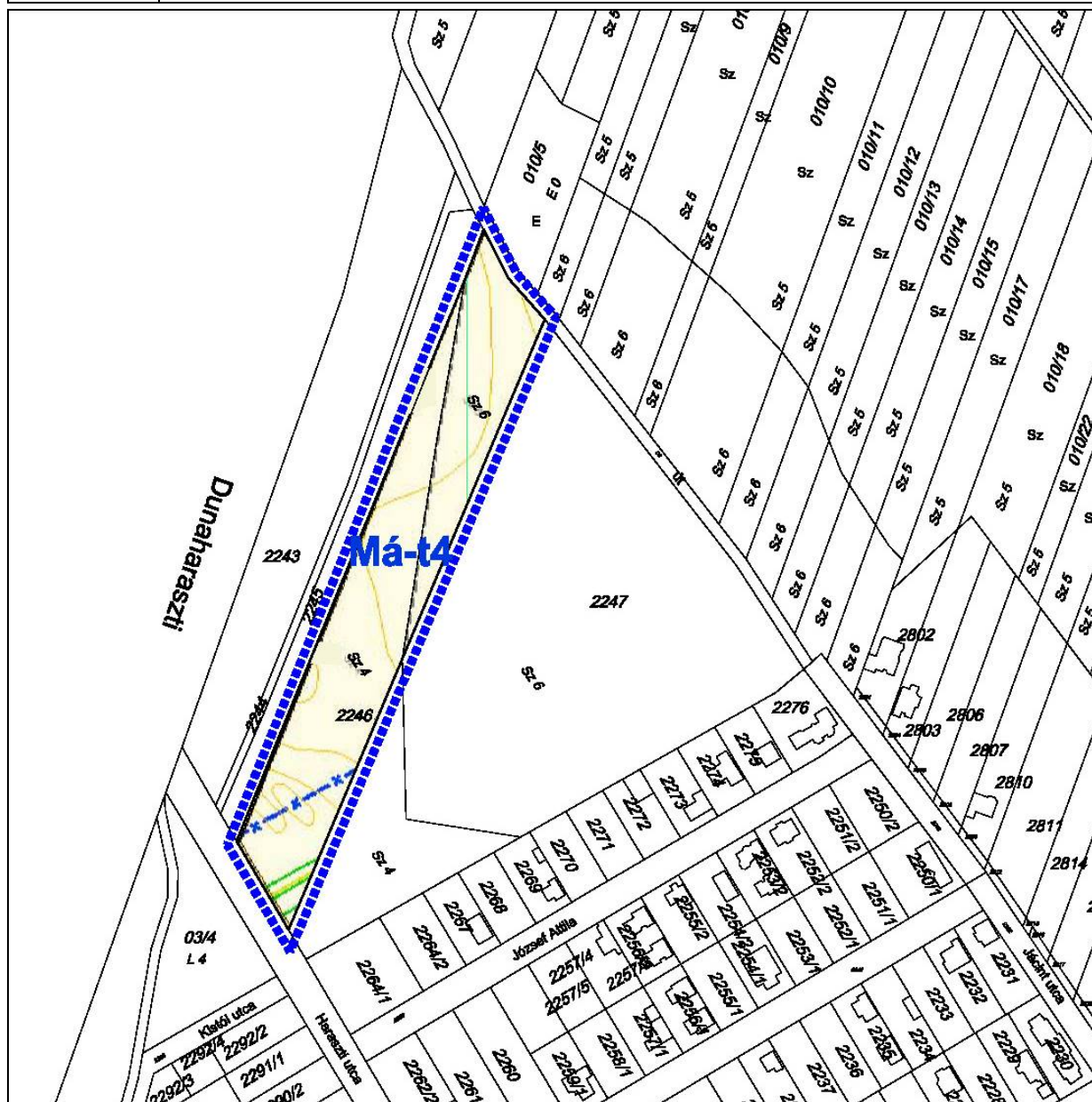
.....
dr. Tüske Zoltán
polgármester

.....
Nagy Ibolya
jegyző

1. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/2	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 2246 hrsz ingatlan területére – 1. számú részterület



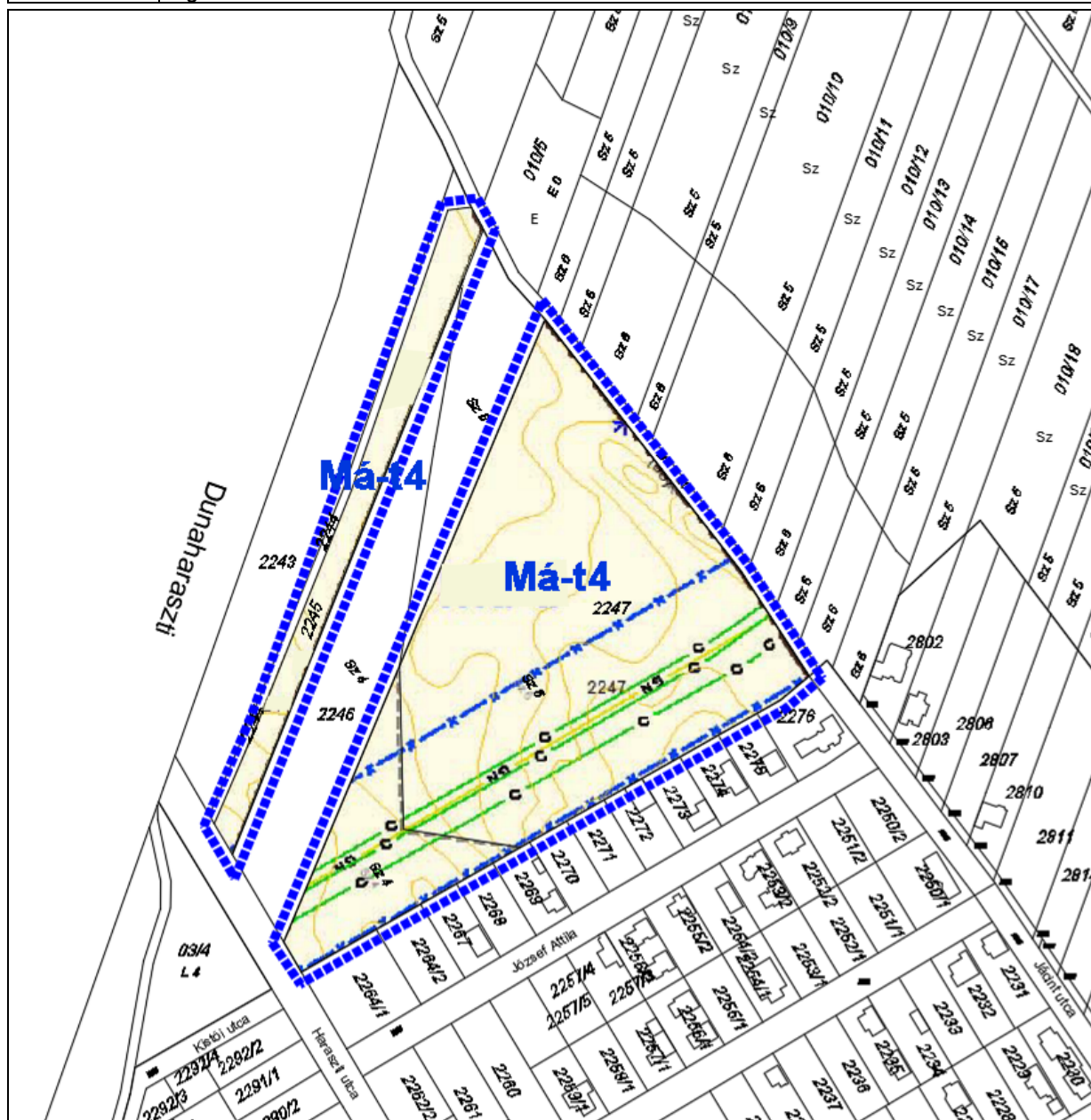
■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	SZT-M/2

2. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzsám	Rajz megnevezése
SZT-M/3	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 2245 és 2247 hrsz ingatlanok területére – 2. számú részterület

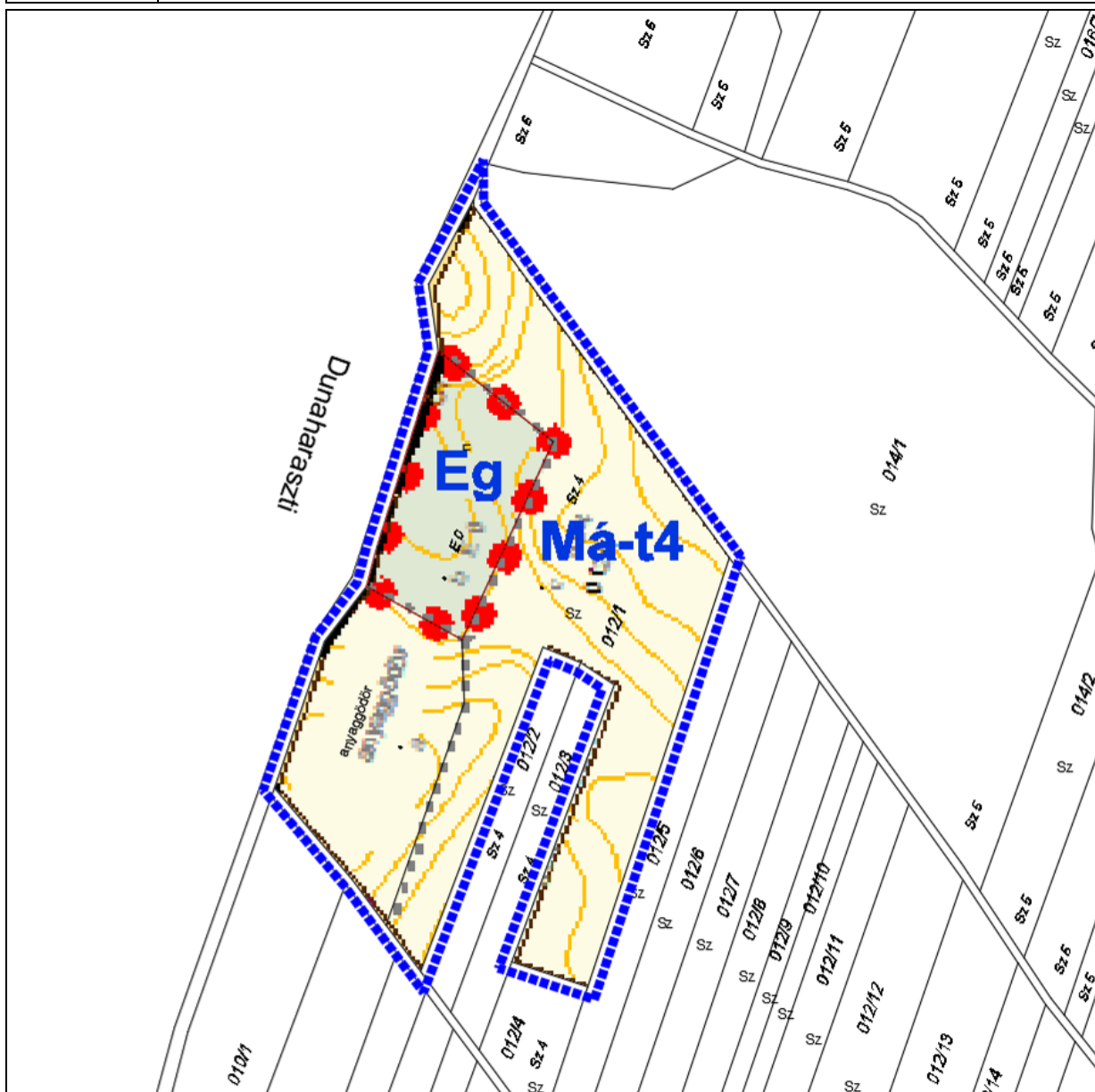


tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre			2022. november hó
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095		314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	SZT-M/3

3. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/4	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 012/1 hrsz ingatlan területére – 3. számú részterület

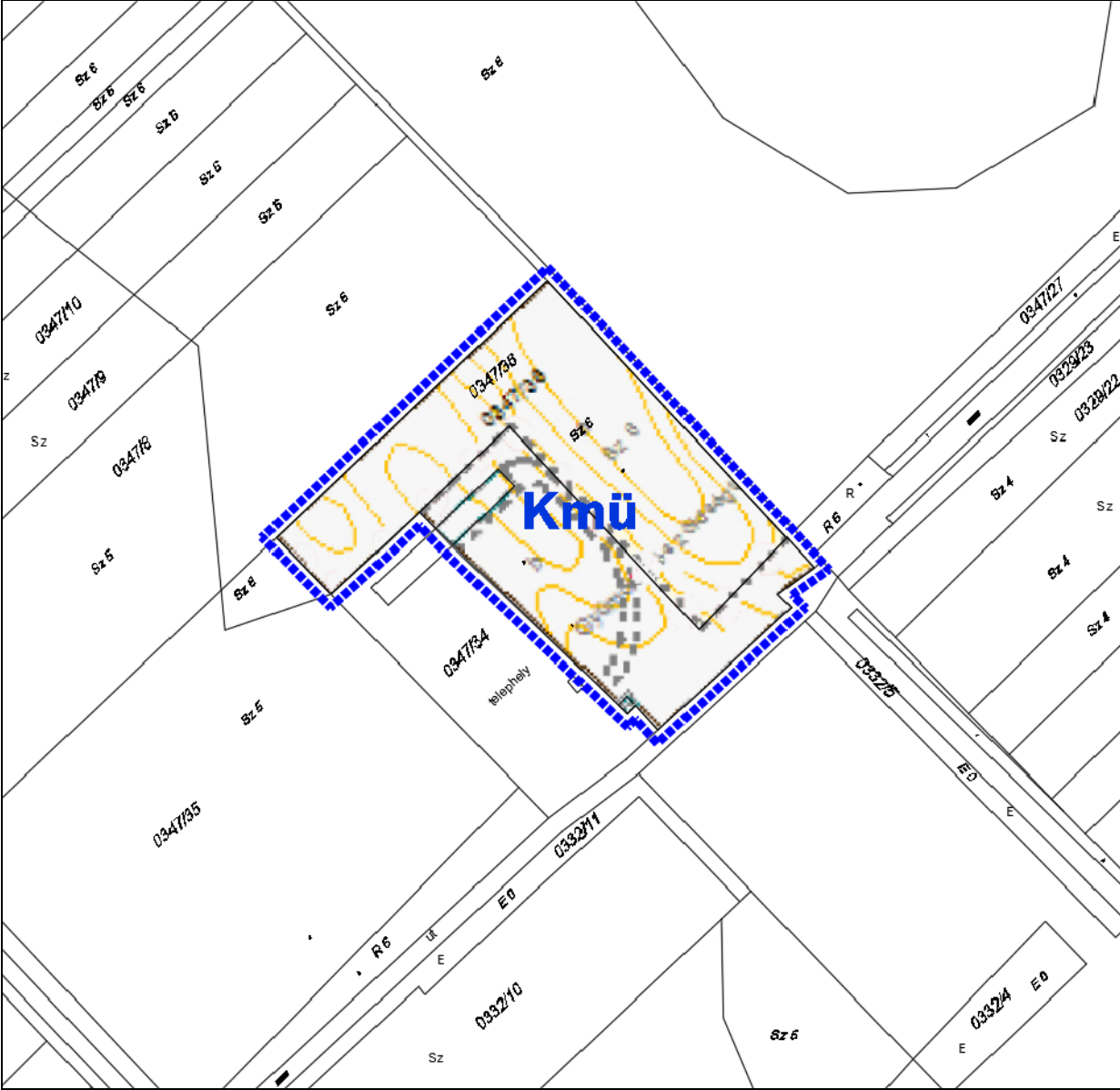


■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
<i>HORVÁTH ADRIENNE</i> HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	SZT-M/4

4. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzsám	Rajz megnevezése
SZT-M/5	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 0347/36 hrsz ingatlan a) alrészlete területére – 4. számú részterület
	
	tervezési terület
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre	
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095 314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	
2022. november hó	
SZT-M/5	

5. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzsám	Rajz megnevezése
SZT-M/6	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 037/12 hrsz ingatlan területére – 5. számú részterület



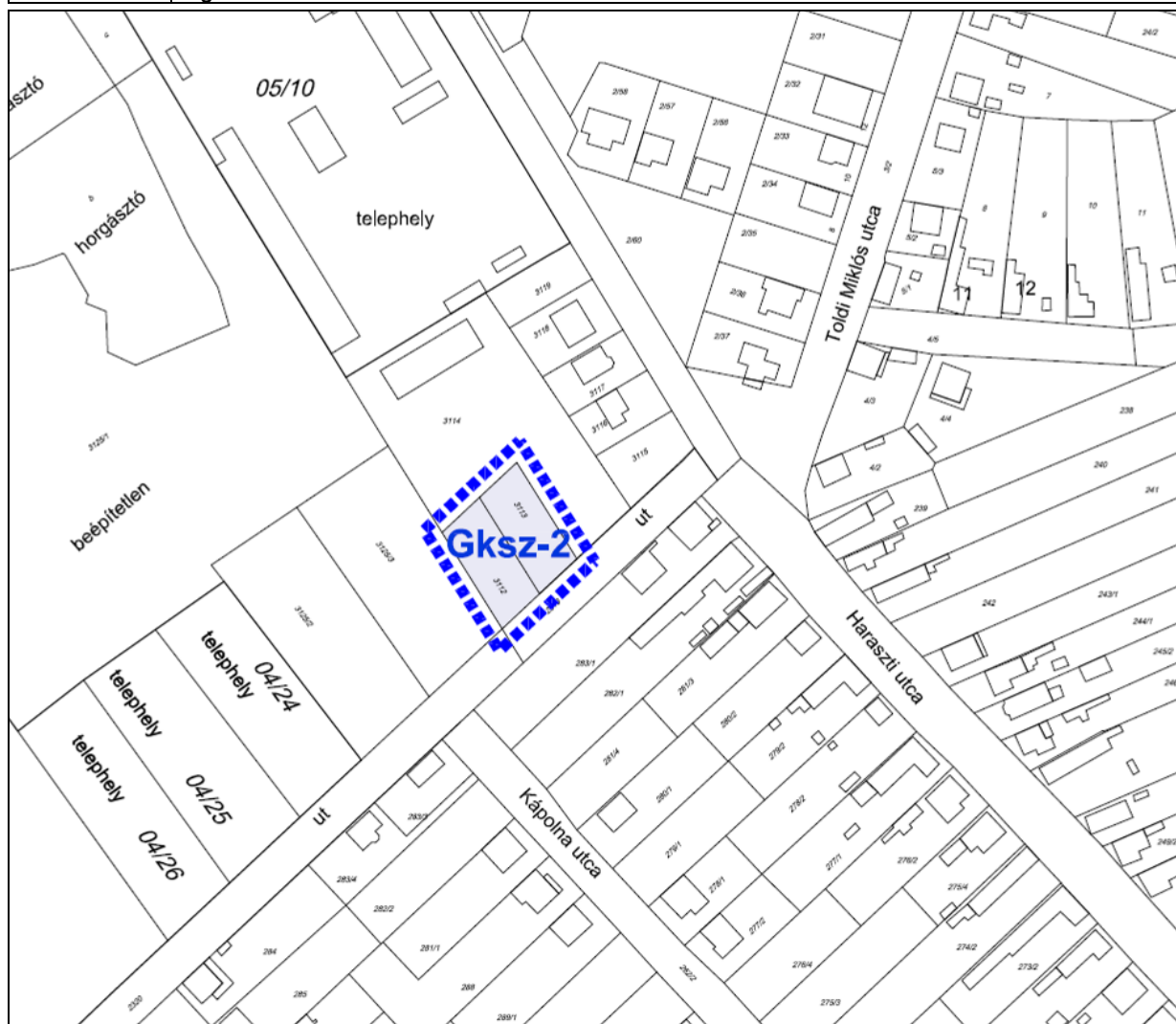
■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

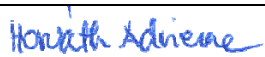
Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
 HÓRVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095		314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés SZT-M/6

6. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/7	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 3112 és 3113 hrsz ingatlanok területére – 6. számú részterület

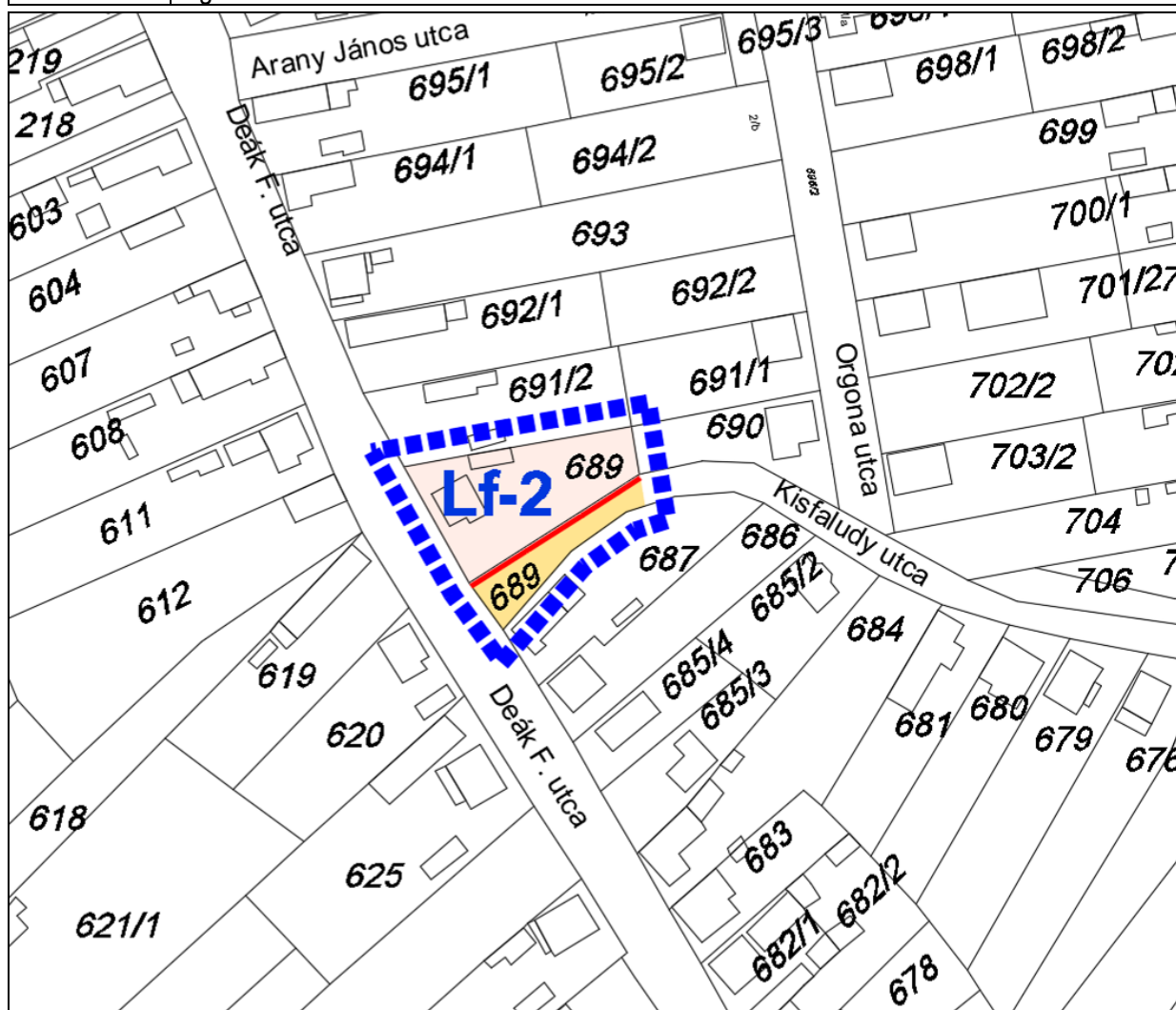


■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095		314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés SZT-M/7

7. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzsám	Rajz megnevezése
SZT-M/8	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 688 és 689 hrsz ingatlanok területére – 7. számú részterület



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
<i>Horváth Adrienne</i> HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	SZT-M/8

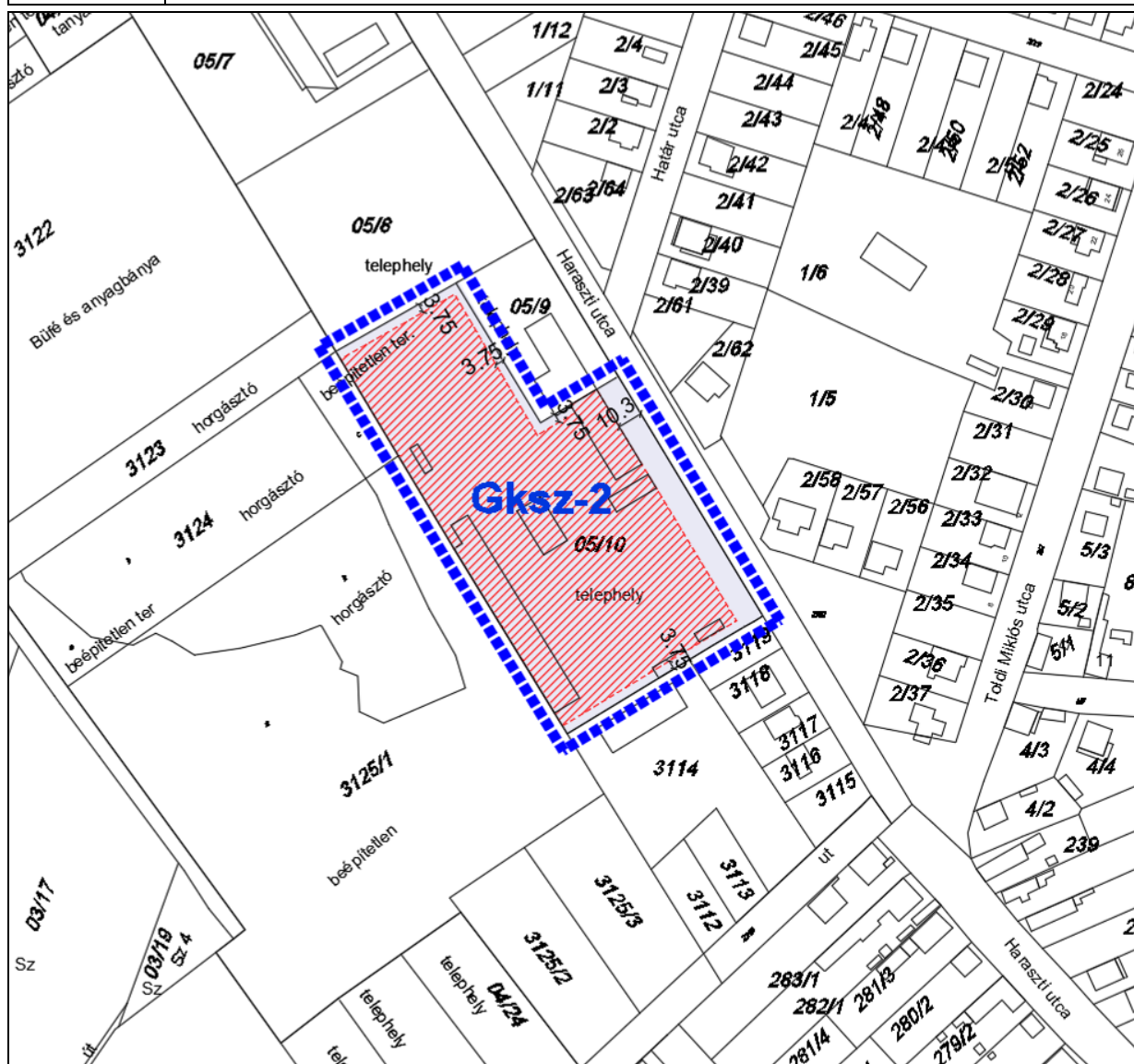
Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	SZT-M/9

9. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/10	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 05/10 hrsz ingatlan területére – 9. számú részterület



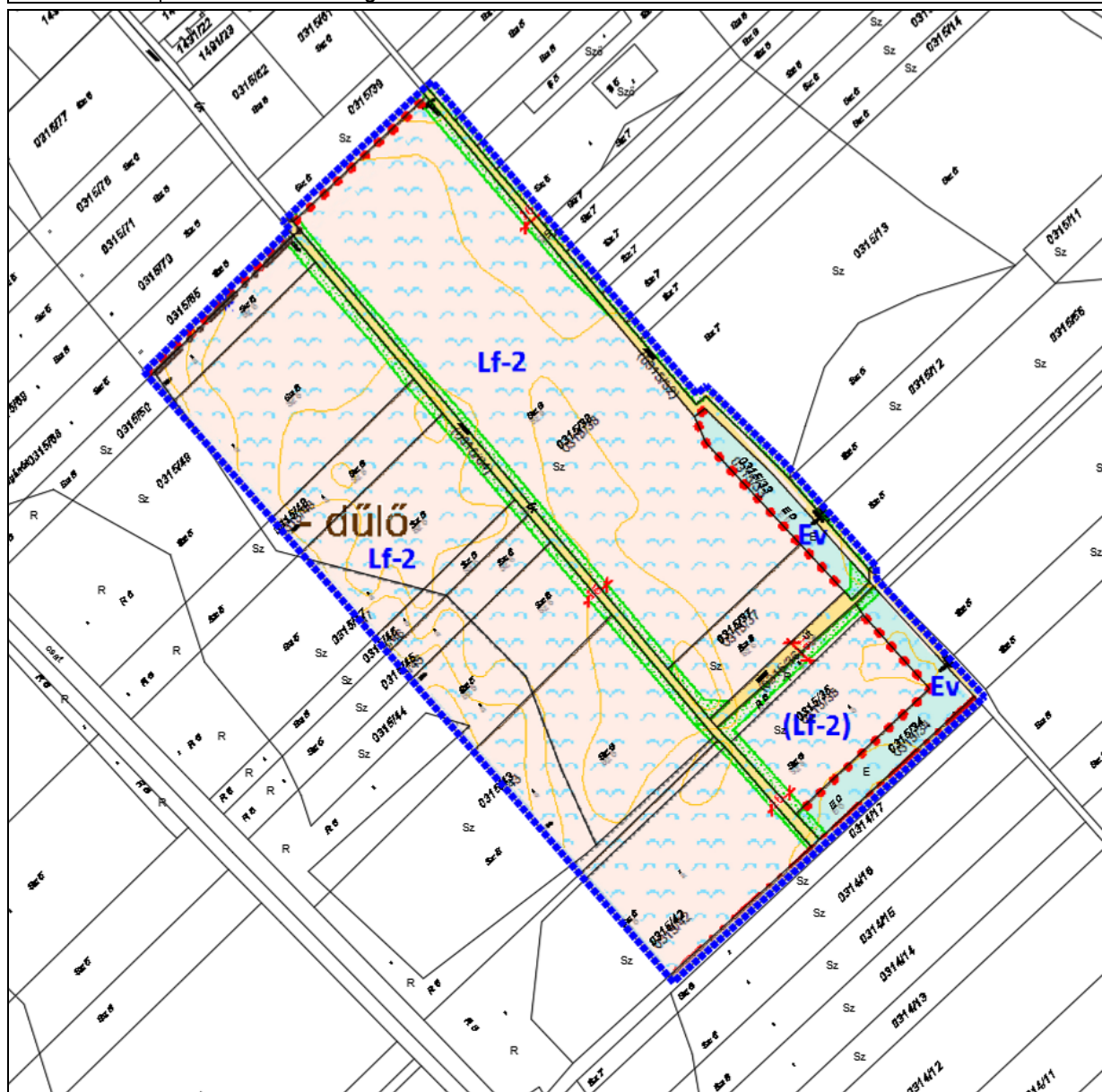
■■■■■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-------	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	SZT-M/10

10. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/11	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 0315/32-38 és 0315/42-50 hrsz ingatlanok területére – 10. számú részterület

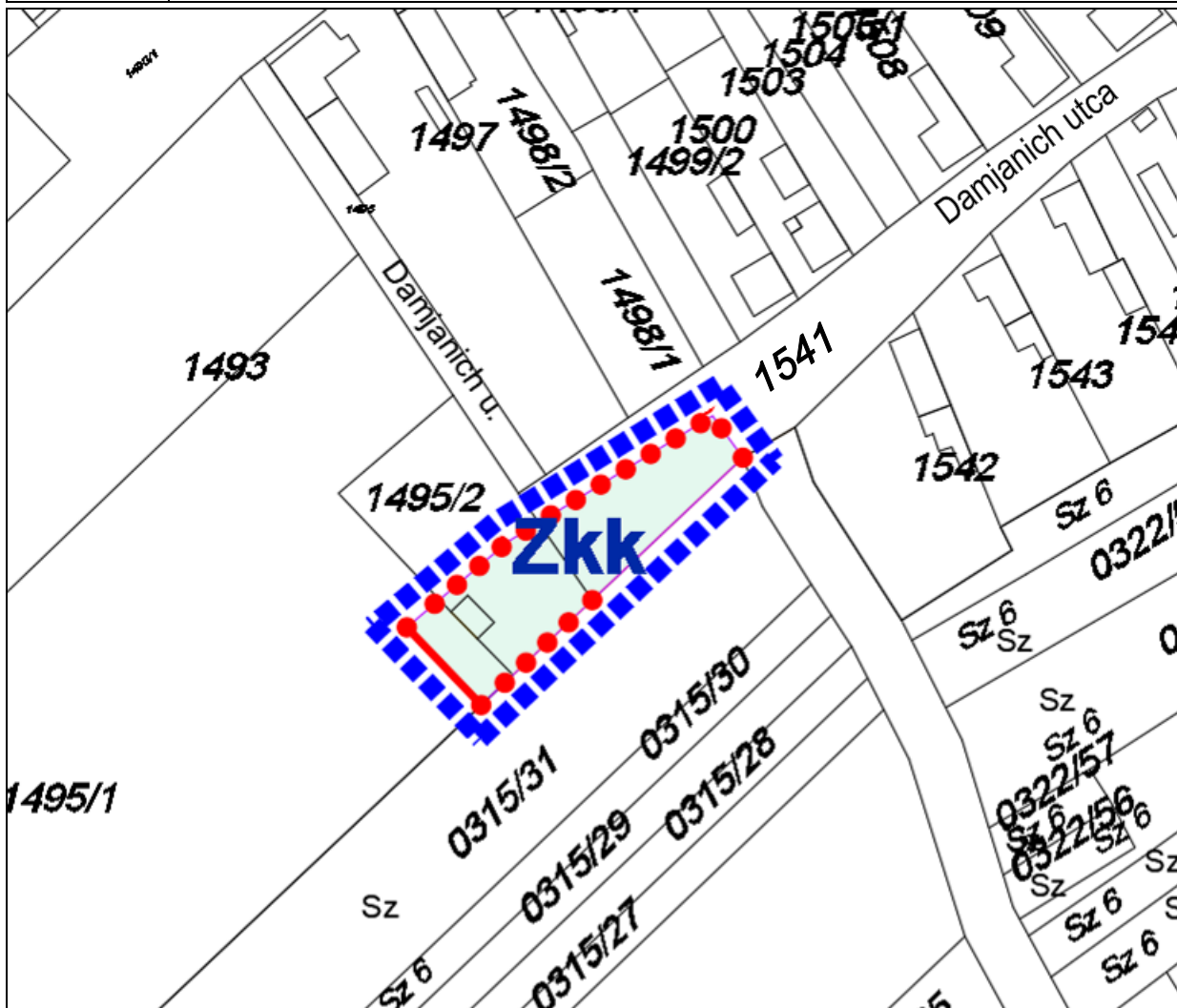
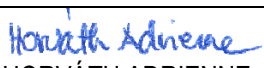


■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2022. november hó
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés	SZT-M/11

11. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/12	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Damjanich utca (1541 és 1495/2 hrsz) kanyarulatában lévő játszótér és a vele szomszédos zöldfelület területére – 11. számú részterület
	
■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre	
2022. november hó	
 HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	314/2012.Korm.rend. 38.§ - államigazgatási véleményezés
SZT-M/12	

12. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

A HÉSz 1. mellékletét képező 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI melléklete 1.5.Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek táblázata kiegészül az alábbi 5.sorral.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
5.	Gksz-2/1	2 000	18	Oldal- határon álló	45	45	7	20	7,5	1,0

13. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.

A HÉSz 1. mellékletét képező 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI melléklete 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázata kiegészül az alábbi 8.sorral.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Sajátos területhasznál	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	
			területe (m2)		felett (%)		alatt (%)			
1.			gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)*	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)
8.	Meglévő tanyák övezete	Má-t4	2 000	2 000	10	10	10	10	6,0	6,0