

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (V. 2.)
önkormányzati rendelete**

**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: HÉS) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A rendelet szabályozási tervi mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési határértékei és beépítésre nem szánt övezetek beépítési határértékei
- b) 2. melléklet: SZT-1 jelű, M=1:10000 méretarányú szabályozási terv–Külterület,
- c) 3. melléklet: SZT-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv –Belterület és környezete,
- d) 4. melléklet: SZT-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete.

2. §

A HÉS 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.

3. §

A HÉS 56. § a következő (5) - (7) bekezdéssel egészül ki:

- (1) Má-t4 jelű tanyás övezetben lakóépület és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek építhetők.
- (2) Má-t4 jelű tanyás övezetben ingatlanonként legfeljebb 1 db 1 lakásos lakóépület építhető, illetve mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek elhelyezhetők.
- (3) Má-t4 jelű tanyás övezetben legalább 10 m széles magánút kialakítható.

4. §

A HÉSZ 65. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési határértékei és beépítésre nem szánt övezetek beépítési határértékei
- b) 2. melléklet: SZT-1 jelű, M=1:10000 méretarányú szabályozási terv–Külterület,
- c) 3. melléklet: SZT-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv –Belterület és környezete,
- d) 4. melléklet: SZT-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete.

5. §

A HÉSZ 1. melléklete a jelen rendelet 1. és 2. mellékletei szerint egészül ki.

6. §

A HÉSZ 2. melléklet: SZT-1 jelű, M=1:10000 méretarányú szabályozási terv – Külterület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 5–6. mellékletei szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

7. §

A HÉSZ 3. melléklet: SZT-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Belterület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 3–4. és 8–13. mellékletei szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

8. §

A HÉSZ 4. melléklet: SZT-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 7. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

9. §

Ez a rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester




Nagy Ibolya
jegyző



A rendelet kihirdetve: 2023. május 02-án


Nagy Ibolya
jegyző



1. melléklet a 11/2023. (V. 2.) 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

2. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

	A	B	C	D	E	F
	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területe (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint		Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
				felett (%)	alatt (%)	
1.	Tervezett tanyák övezete	Má-t4	2 000	10	10	6,0

3. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

Rajzsám	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		2023 február hó
Hontóth Adrienne	314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés	SZT-M/2

4. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

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

5. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

Rajzsám	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:			2023
Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása			február hó
részterületekre			
		314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés	SZT-M/4

6. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

Rajzszám	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		2023 február hó
Hontóth Adrienne		314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés
		SZT-M/5

7. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

Rajzszám	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			2023 február hó
			314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés
			SZT-M/6

8. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

Rajzsám	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		2023 február hó
Honáth Adrienne	314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés	SZT-M/7

9. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

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

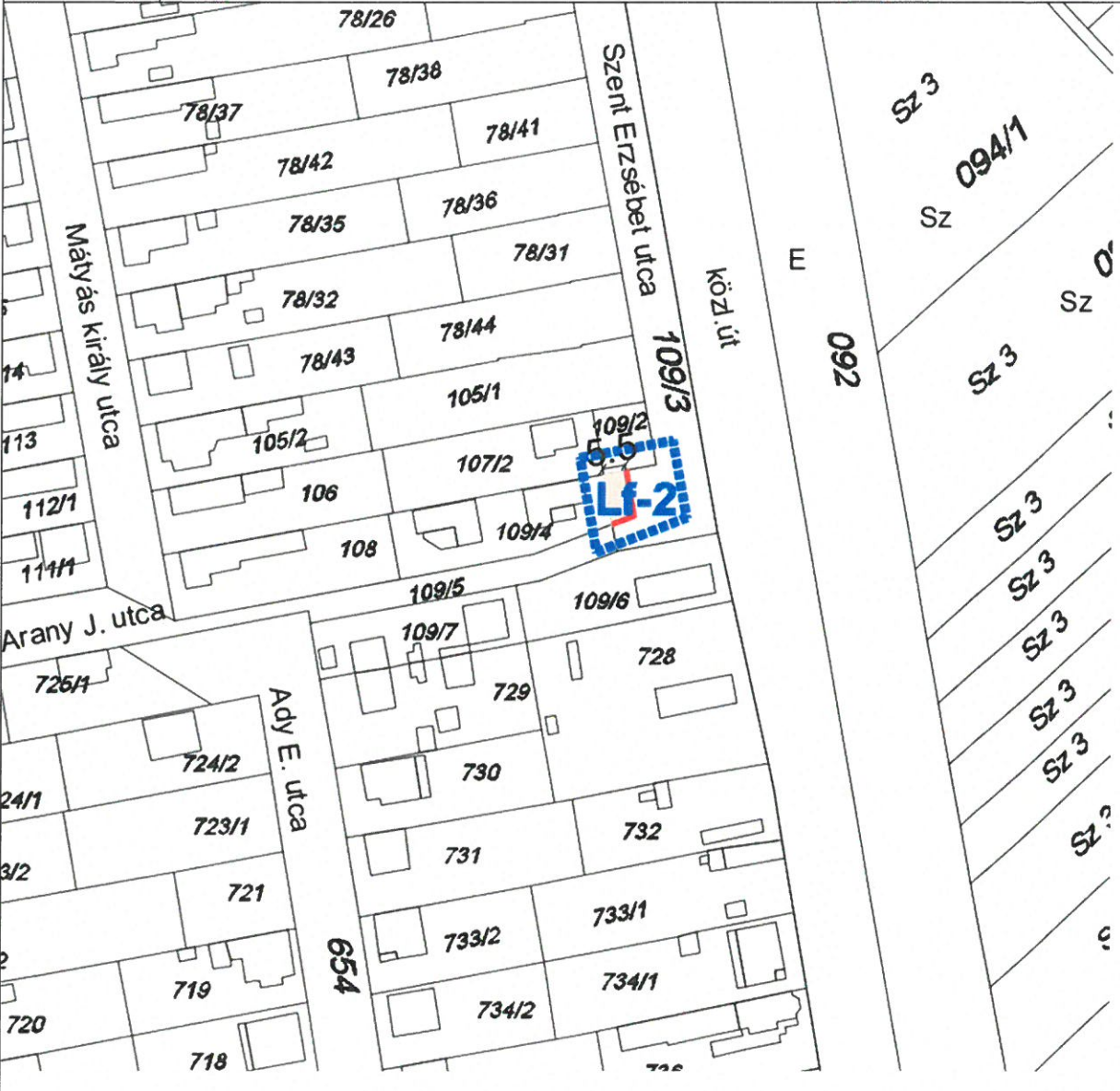


■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2023 február hó
Honváti Adrienne	314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés	SZT-M/8

10. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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

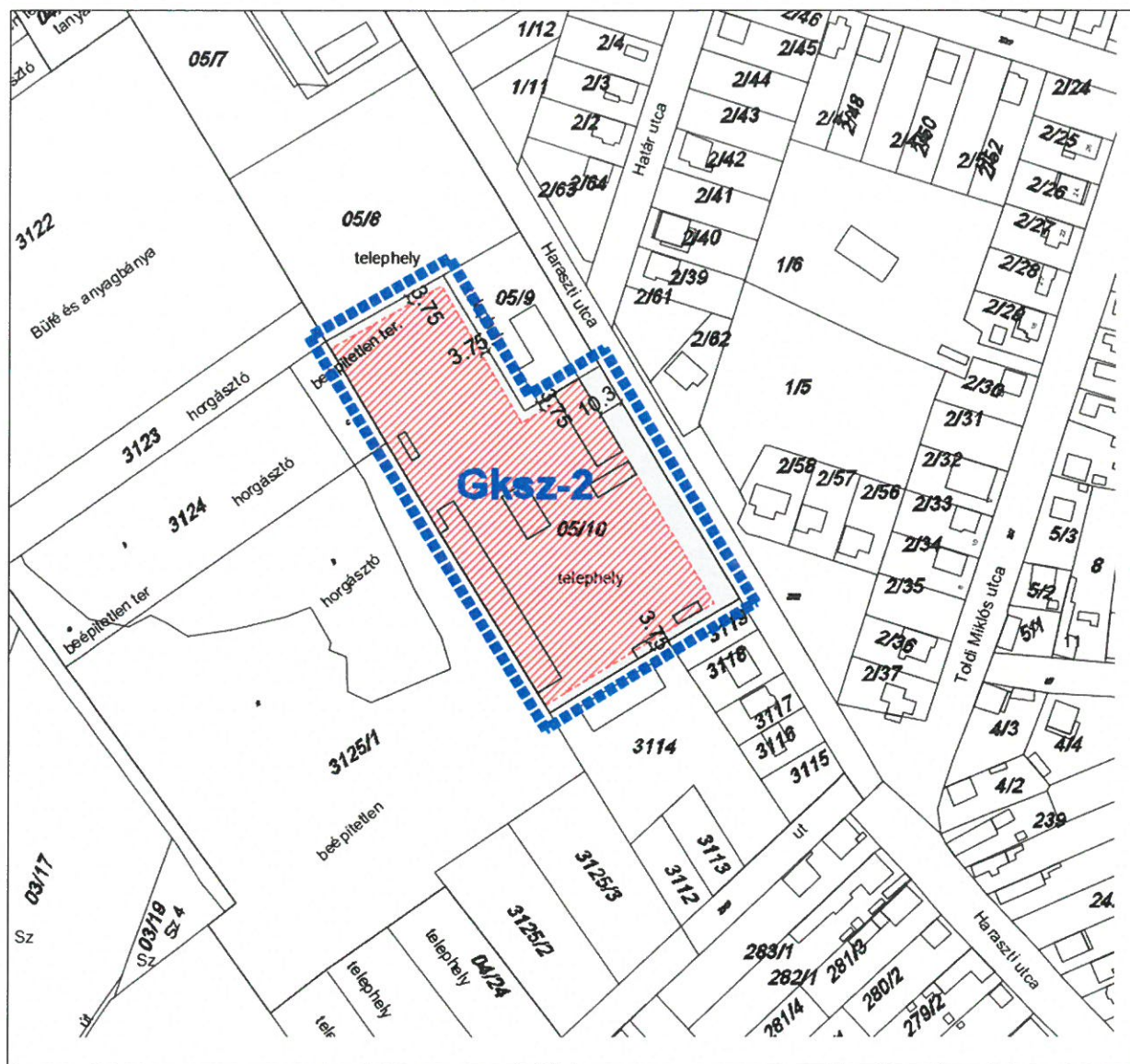
Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/9	Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 109/3 és 109/4 hrsz ingatlanok területére – 8. számú részterület
	
	tervezési terület
Készült az állami alapadatok felhasználásával.	

Tervezési munka megnevezése:		2023
Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása		február hó
részterületekre		
		
314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés		SZT-M/9

11. melléklet a 11/2023. (V. 2.) 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



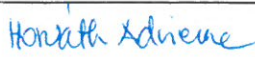
	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
---	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2023 február hó
	314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés	SZT-M/10

12. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

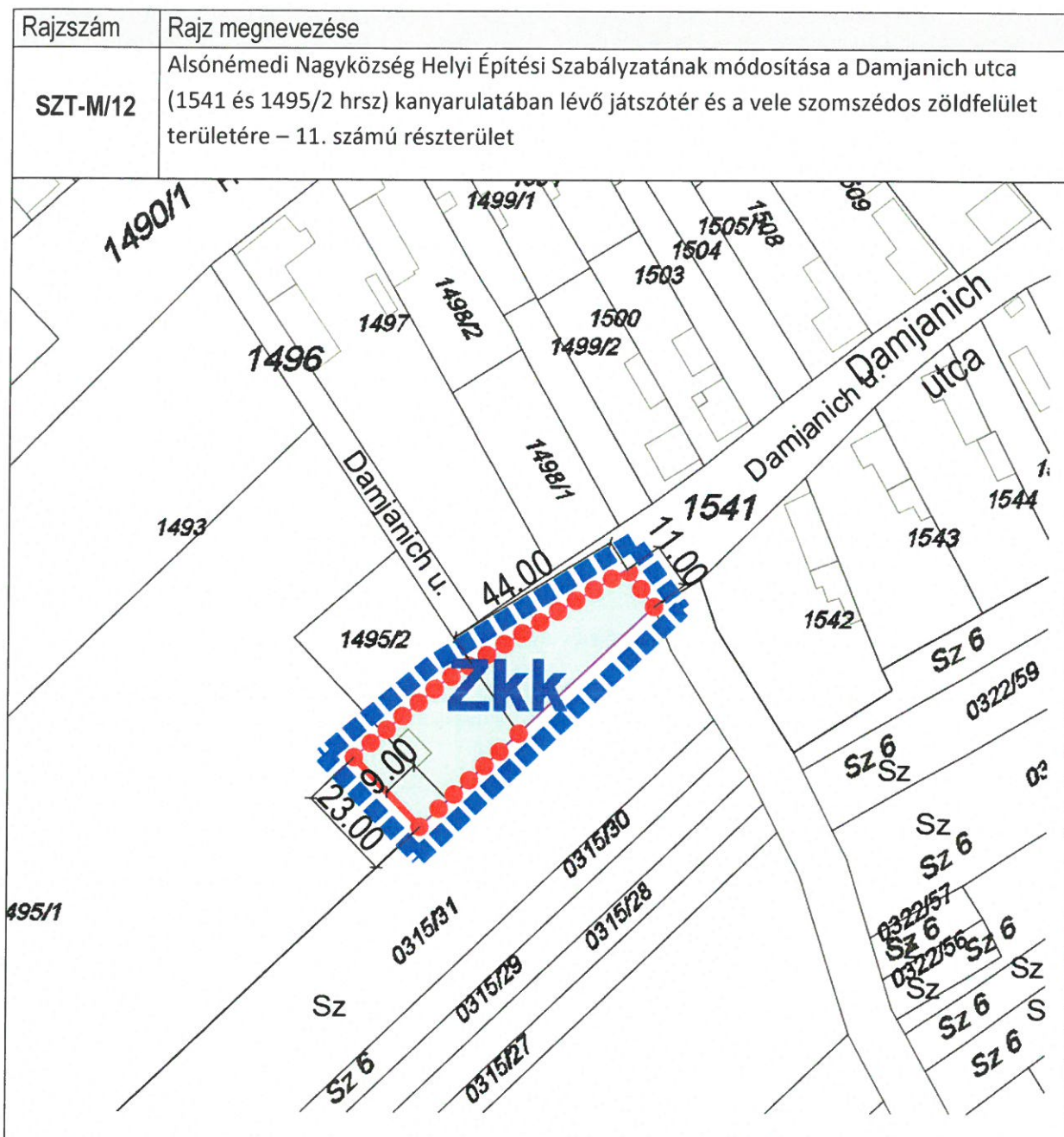
Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.

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:		2023
Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása		február hó
részterületekre		
	314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés	SZT-M/11

13. melléklet a 11/2023. (V. 2.) önkormányzati rendelethez

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



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

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre		2023 február hó
Honzath Adrienne	314/2012.Korm.rend. 40.§ záró szakmai véleményezés	SZT-M/12

Végső előterjesztői indokolás

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 Önkormányzathoz 2021 évben beérkezett, településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmeket az Önkormányzat Képviselő-testülete külön-külön tárgyalta és egyedi hozott döntést a támogatásukról. Ennek értelmében az Önkormányzat 2022-ben megkezdte Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása (TRE) részterületekre című tervmódosítást. A tervmódosítással a Horváth Adrienne vezető településtervezőt bízta meg.

E tervmódosítás államigazgatási egyeztetése 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 került egyeztetésre.

2022 júniusában került megküldésre az államigazgatási szervek részére a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 37.§ szerinti ún. előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás kérésének, valamint a 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készíttetése eldöntéséhez szükséges véleménykérés tervdokumentációja. E megkeresett államigazgatási szervek a tervmódosítással kapcsolatban nem emeltek kifogást, környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek. Ennek alapján az Önkormányzat 244/2022.(VIII.16.) számú határozatában döntött arról, hogy a tervkészítés során nem szükséges a környezeti értékelés elkészíttetése.

Fenti 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 37.§ szerinti államigazgatási szervekkel és a szomszédos önkormányzatokkal lefolytatott egyeztetéssel párhuzamosan történt meg az első partnerségi és lakossági egyeztetés Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendelete alapján.

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 véleményezők észrevételeiket postán, illetve emailen küldhették meg a Polgármesternek a hirdetmény szerint 2022. 06.24-től – 2022.07.11-ig.

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

A Partnerségi-lakossági egyeztetést az Önkormányzat 245/2022. (VIII.16.) számú határozatával zárta le.

A tervmódosítással kapcsolatos második lakossági egyeztetés lakossági fórumát az Önkormányzat 2022.december 8-án folytatta le. A tervvel kapcsolatban sem a partnerség, sem a lakosság részéről nem jelent meg érdeklődő. A partnerségi egyeztetés az államigazgatási szervek véleményezési idejével párhuzamosan folytatódott le.

Az államigazgatási szervek részéről a tervmódosítást kifogásoló vélemény nem érkezett. Néhány szerv véleményében kiegészítést kért, illetve észrevételt tett.

Fentiek szerinti partnerségi-lakossági egyeztetés, és az államigazgatási egyeztető szervekkel történt egyeztetést és az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok elfogadását az Önkormányzat a 6/2023.(II.01.) önkormányzati határozatában rögzítette.

Fenti határozat értelmében az államigazgatási szervek véleményei alapján kiegészített és javított ún. záróvéleményezési egyeztetési tervdokumentáció megküldésre került az Állami Főépítész részére az ún. szakmai záró vélemény kiadása érdekében.

A záróvélemény megérkezését követően a TRE módosítás a Képviselő-testület által jóváhagyhatóvá válik.