

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2024. (VIII. 30.)
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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerinti eljárásban szereplők 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) 32. § kiegészül a következő (6) bekezdéssel: „(6) Az Lf-2 építési övezet területén a Kb-mű övezet területének megközelítését szolgáló magánút legalább 7 m szélességgel alakítható ki.”

2. §

A HÉSz az alább. 61. Különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezete (Kb-rü) alfejezettel és a 64/A. § rendelkezéssel egészül ki: „61. Különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezete (Kb-rü) 64/A. § (1) A Kb-rü jelű Különleges beépítésre nem szánt – raktár-üzemi terület övezetben raktározásra és logisztikai tevékenységre szolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el. (2) A fő rendeltetés szerinti épülettel egybeépítve ingatlanonként legfeljebb 1 db szolgálati lakás létesíthető.”

3. §

A HÉSz az alábbi 62. Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete (Kb-mű) alfejezettel és a 64/B. § rendelkezéssel egészül ki: „62. Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete (Kb-mű) 64/B. § (1) A Kb-mű jelű Különleges beépítésre nem szánt – mezőgazdasági üzemi terület övezetben állattartást, növénytermesztést és ezek feldolgozását szolgáló épületek helyezhetők el. (2) A fő rendeltetés szerinti épülettel egybeépítve ingatlanonként legfeljebb 1 db szolgálati lakás létesíthető. (3) Az övezet határain többszintes növényállomány telepítendő.”

4. §

A HÉSz 19. § a következő (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
"(8) Beépítésre nem szánt terület övezetében, valamint külterületen - kivéve a gazdasági területek építési övezeteit - emberi tartózkodásra alkalmas épület építése esetén:
a) szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani, az elszállítás tényét számlával igazolni kell, vagy

b) helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ahol szennyvíz közcsatorna nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét"

5. §

A HÉSZ 52. § (1) bekezdése a következő (e) ponttal egészül ki: „e) Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a területhasználat és az épületek rendeltetései, valamint a beépítettség mértéke a korábbi „külterületi lakott helyre” jellemző.”

6. §

A HÉSZ 53. § (1) bekezdése b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: „b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külterületi lakott hely” (tanya) Má-t övezetekben, valamint az Má-3 jelű övezetben helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t.”

7. §

A HÉSZ 52. alfejezet címe helyébe a következő alfejezet cím lép: „52. Külterületi lakott hely, tanya, általános mezőgazdasági övezet (Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Má-3)”

8. §

A HÉSZ 56. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki: „(5) Má-3 jelű mezőgazdasági övezetben a kialakult, illetve a kialakításra kerülő telekterületen, a funkcionális arányok megkööttsége nélkül, az összes beépítettség legfeljebb 300 m² lehet.”

9. §

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

10. §

A HÉSZ 2. melléklet: SZT-1 jelű, M=1:10000 méretarányú szabályozási terv – Külterület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 3. melléklete, 4. melléklete, 5. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

11. §

A HÉSZ 3. melléklet: SZT-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Belterület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 6. melléklete és 7. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

12. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.


dr. Tüske Zoltán
polgármester




Nagy Ibolya
jegyző



A rendelet kihirdetve: 2024. augusztus 30-án


Nagy Ibolya
jegyző



**A HÉSz 1. mellékletét képező 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI
melléklete 2.6. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VI. (különleges övezetei) táblázata
kiegészül az alábbi 8. és 9. sorokkal**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Kb-sp	5000	-	--	5	-	--	70	4,5
3.	Kb-ta	5000	-	--	2	-	--	50	4,0
4.	Kb-rek	5000	-	--	3	-	-	70	6,5
5.	Kb-hull				inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn épület nem helyezhető el				
6.	Kb-ke	9000	-	--	-	-	-	75	-
7.	Kb-B	50000	100,0		1	1	--	40	8,0
8.	Kb-rü	5000	-	--	10	-	-	50	12
9.	Kb-mü	5000	-	--	10	-	-	50	12

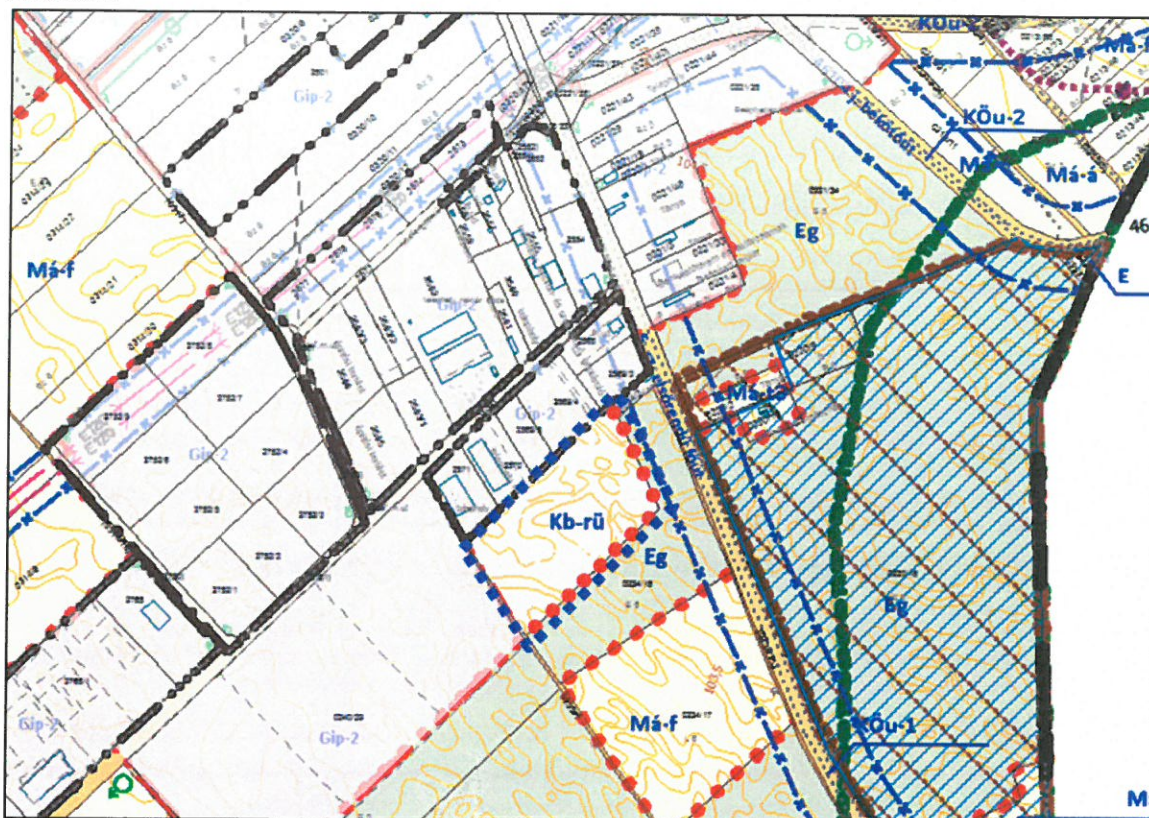
A HÉSz 1. mellékletét képező 2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI melléklete 2.6. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VI. (különleges övezetei) táblázata kiegészül az alábbi 9. sorral




	A	B	C		D		E		F	
	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területe (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)		alatt (%)		Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	
			gazdasági épület	gazdasági+ lakóépület	gazdasági épület	gazdasági+ lakóépület	gazdasági+ épület	gazdasági+ lakóépület	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület
9.	általános mezőgazdasági övezete	Má-3	2 000	2 000	Legfeljebb 300 m ²		Legfeljebb 300 m ²		6,5	L:4,5 G: 6,5

3. melléklet a 17/2024. (VIII. 30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

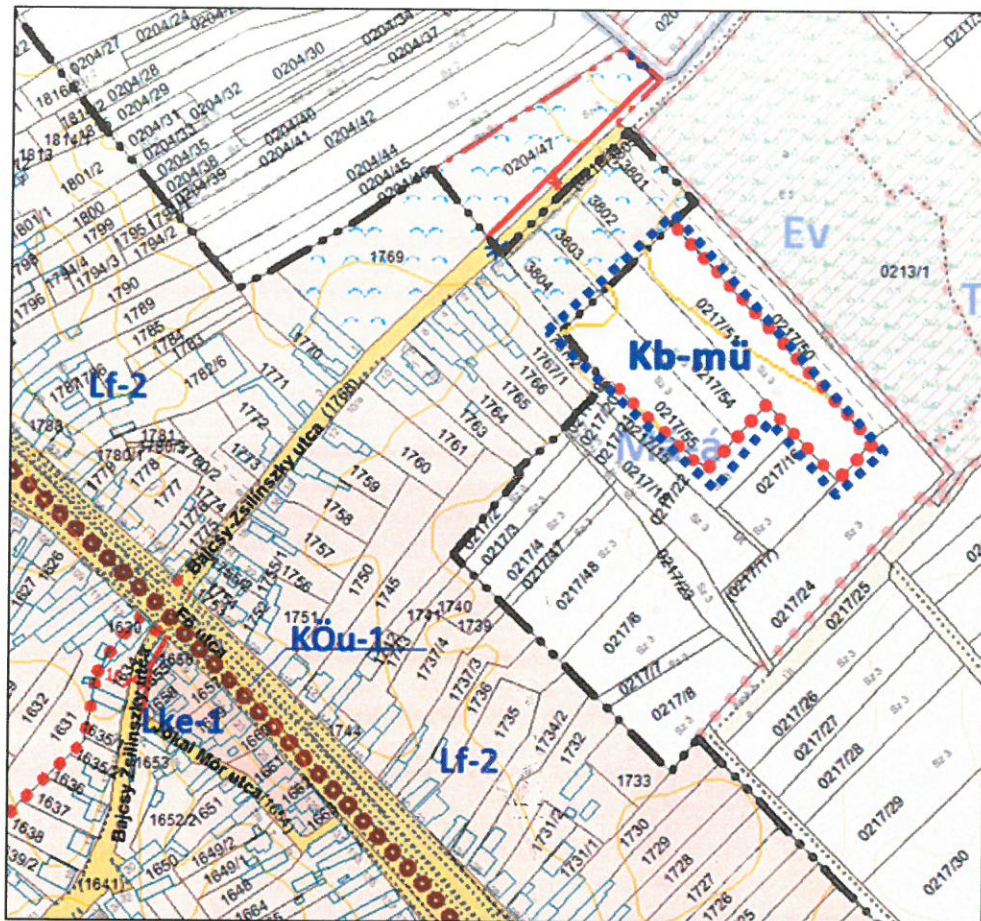


 tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Kb-rü	különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezet		
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása az 1. számú részterületre A 0234/11 hrsz ingatlan átsorolásra Kb-rü jelű különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezetbe		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)		Tervszám: 235/2024	SZT-M/21

4. melléklet a 17/2024. (VIII. 30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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



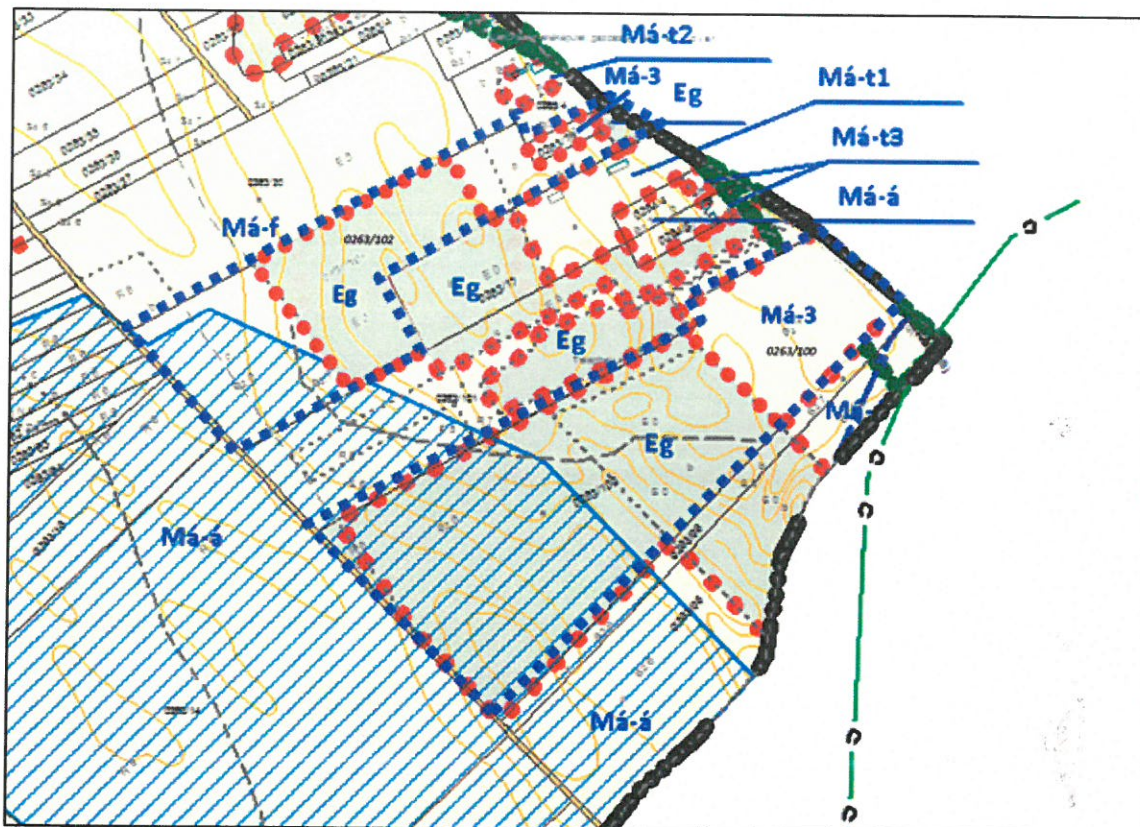
■■■■■■■■■■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Kb-mű	különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági-üzemi terület övezet	



	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása a 3. számú részterületre A 0217/21, 0217/54 és 0217/55 hrsz ingatlanok átsorolása Kb-mű jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági-üzemi övezetbe		
Képviselő-testületi jóváhagyás		2024 augusztus	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)		Tervszám: 235/2024	SZT-M/22

5. melléklet a 17/2024. (VIII. 30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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



■■■■■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 4. számú részterületre A 0263/100 hrsz és a 0263/19 hrsz ingatlan átsorolása Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe, valamint a 0263/102 hrsz ingatlan átsorolása Eg jelű erdőgazdálkodási övezetbe		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)		Tervszám: 235/2024	SZT-M/23

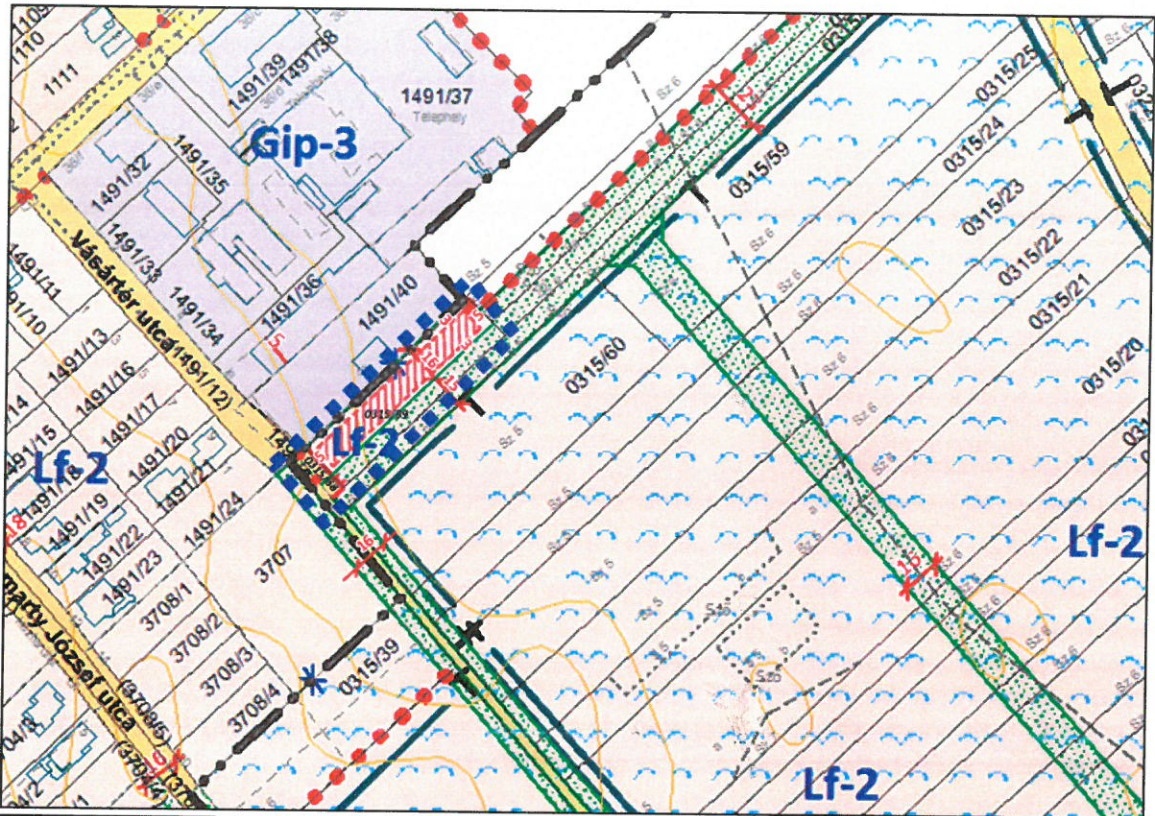
6. melléklet a 17/2024. (VIII. 30.) önkormányzati rendelethez




(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet a 17/2024. (VIII. 30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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



 tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása		
Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása a 6. számú részterületre A 0315/88 és 0315/89 hrsz Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlanokra jelölt „telek be nem építhető része” jelölés a telkek teljes hosszában, 16 m szélességben törlésre kerül			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)			Tervszám: 235/2024 SZT-M/25

Végső előterjesztői indokolás

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata több tulajdonosi és vállalkozói kérelem, illetve a HÉSZ gyakorlati életben történő használatával kapcsolatban felvetődő több probléma miatt 2024 márciusában megindította Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását részterületekre és részfeladatokra c. tervet. A tervmódosítás megkezdéséről a Képviselő-testület az 59/2024.(III.13.) önkormányzati, ún. együttes határozatában döntött.

E TRE módosítás partnerségi-lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárás szerint folytatta le.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel, így jelen tervmódosítás egyeztetését az Önkormányzata az országos jogszabályok alapján folytatta le az E-Tér egyeztető felületén, valamint az önkormányzati honlapon.

A 2024.04.04. – 2024.04.14. között lefolytatott ún. Partnerségi-lakossági véleménynyilvánítási lehetőség során nem érkezett észrevétel, vélemény sem a lakosság, sem a partnerség részéről. Ennek értelmében a Képviselő-testület 92/2024(IV.24.) önkormányzati határozatával a partnerségi, lakossági véleményezést lezárta, és a tervmódosítás egyeztetését az állami főépítési záróvéleményezés megkérésével folytatta.

Pest Vármegye Állami Főépítésze a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban ún. záró szakmai véleményét 2024.08.08-án kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00177-24/2024) megküldte.

A 2024 augusztusában lefolytatott egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a jóváhagyandó munkarészek kiegészítésre, javításra kerültek.

Az állami főépítész ún. záróvéleménye alapján az egyeztetést a Képviselő-testület jóváhagyással lezárhatja.