



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/382-4 /2023.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2023. február 1-i rendes ülésére

Tárgy: HÉSZ módosítás részterületekre – partnerségi és államigazgatási egyeztetés lezárása

Melléklet: -

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna műszaki csoportvezető
Horváth Adrienne településtervező

Tárgyalás: nyilvános ülés



zárt ülés



Elfogadás: egyszerű többség



minősített többség



Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság



Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság



Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság



Tisztelt Bizottsági Tagok! Tisztelt Képviselő-testület!

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

Az Önkormányzathoz 2021 évben beérkezett, településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmeket az Önkormányzat Képviselő-testülete külön-külön tárgyalta és egyedi döntést hozott a támogatásukról. Ennek értelmében az Önkormányzat 2022-ben megkezdte „Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása (TRE) részterületekre” című tervmódosítást. A tervmódosítással a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.-t, 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.

Az ún. teljes eljárás államigazgatási véleményezési szakaszát **megelőzően** elsőként a beérkező kérelmek részterületei vonatkozásában a Pest Megyei Kormányhivatal **Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya** került előzetesen megkeresésére, annak érdekében, hogy a jelen részterület módosítási feladatok között csak olyan feladatok szerepeljenek, amelyek földvédelmi szempontból nem kifogásolhatók. Ennek értelmében elmondható, hogy jelen tervmódosítás részterületeit, illetve az ahhoz kapcsolt feladatokat a Földhivatal földvédelmi szempontból nem kifogásolta.

A 314/2012. Korm.rend. 36.§ szerint az ún. teljes eljárásban az államigazgatási egyeztetést és a partnerségi-lakossági egyeztetést 2 alkalommal szükséges megtartani, amely jelen tervmódosítás során az alábbiak szerint történt.

A fenti előzetes földhivatali egyeztetést követően 2022 júniusában megküldésre került az első ún. Partnerségi és lakossági egyeztetéssel párhuzamosan az államigazgatási szervek részére „Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre” című tervmódosítás 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.

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

A Környezeti értékeléssel kapcsolatban megkeresett érintett szervek nem tartották szükségesnek környezeti értékelés elkészíttetését, ennek értelmében az Önkormányzat **244/2022.(VIII.16.)** határozatával döntött arról, hogy a **környezeti vizsgálat és környezeti értékelés elkészíttetése nem szükséges**.

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 szemelőtt 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 e-mailen 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 egyeztetés Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának „Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Tervének (TRE) módosítása részterületekre” című tervmódosítás partnerségi és lakossági egyeztetés lezárásáról szóló 245/2022. (VIII.16.) számú határozatával lezárásra került.

A második partnerségi-lakossági egyeztetés lakossági fórum keretében került megrendezésre 2022.december 8-án, amelyen a tervvel kapcsolatban **sem a partnerség, sem a lakosság részéről nem jelent meg érdeklődő.**

Az államigazgatási szervek részéről a tervmódosítást kifogásoló vélemény nem érkezett. A Magyar Közút az 1. és 2. részterülettel kapcsolatos módosítást nem támogatja, de jogszabályi ellentmondásra hivatkozó kifogással nem élt, azaz a véleménye sem ellentétes a magasabb szintű jogszabályokkal.

A partnerségi-lakossági egyeztetés és az államigazgatási egyeztető szervekkel történt egyeztetés lezárásáról, valamint az államigazgatási szervek véleményeire adott tervezői válaszok elfogadásáról a T. Képviselő-testületnek határozatot kell hoznia. A **határozat-tervezet** jelen előterjesztés **1. melléklete**.

Az **államigazgatási egyeztető szervek véleményei és az azokra adott tervezői válaszok** a jelen előterjesztés **2. mellékletét** képező táblázatban kerültek összefoglalásra. A táblázatot követően azok a külön-külön részterületekre vonatkozó vélemények kerültek összefoglalásra, amelyek tervezői választ igényelnek.

Ezen határozat tartalmazza még azt a polgármesteri feladatot, amely a figyelembevételre kerülő államigazgatási szervek véleményei alapján javított egyeztetés tervdokumentáció Állami Főépítész részére az ún. szakmai záró vélemény kiadását kérő hivatali kapun történő megküldésére vonatkozik.

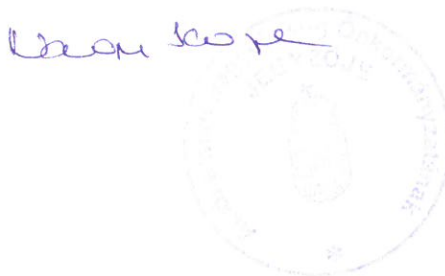
A jelen előterjesztés **3. melléklete** tartalmazza a **Településszerkezeti Terv (TSZT) módosító**

határozatát és a 4. melléklet a HÉSz módosítás rendelet-tervezetét, melyeket a Főépítész pozitív záró szakmai véleményének beérkezését követően fogadhat el a Képviselő-testület.

A HÉSz módosítás a jóváhagyás kihirdetését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon belül léphet hatályba.

Alsónémedi, 2023. január 27.

.....
dr. Tüske Zoltán
polgármester



Határozati javaslat
.../2023. (II. 1.) sz. önkormányzati határozat

1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendelete alapján 2022. november 24-től 2022. december 16-ig lefolytatott, és ennek keretében 2022. december 8-án megtarott lakossági fórum megtartásával a partnerségi és lakossági egyeztetést lezárja. Az egyeztetés kapcsán a lakosság részéről észrevételek, vélemények sem postai, sem elektronikus úton nem érkeztek.
2. A tervmódosítás egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet 38.§-ban foglaltak szerint, és annak 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérése mellett megtörtént, a szervek tervmódosításra adott véleményeinek figyelembe vételével a TRE módosítás határozat-tervezete és HÉSz módosítás rendelet-tervezete kiegészítésre került. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a jogszabályon alapuló észrevételekre adott tervezői válaszokat elfogadja.
3. A véleményezési szakasz jelen döntés közzétételével zárul le.
4. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az „Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása részterületekre” című tervmódosítás vonatkozásában Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél kezdeményezze a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 40.§ (1) bekezdése szerint az Állami Főépítésznek benyújtandó dokumentációval az ún. záró vélemény megadását.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETŐ SZERVEK VÉLEMÉNYEI ÉS AZ AZOKRA ADOTT TERVEZŐI VÁLASZOK

ALSÓNÉMEDI TRE MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE

Az államigazgatási szervek, szomszédos önkormányzatok véleményei

(az egyeztetési idő alatt megváltozó szervek megnevezései, címei, KRID kódjai áthúzással kerültek jelölésre)

**A véleményezési határidőn belül véleményt nem adó szervet a 314/2012.Korm.rend. 34.§ (2) a) szerint
KIFOGÁST NEM EMELŐ véleményezőnek kell tekinteni!**

ALSÓNÉMEDI TRE MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE

– TELJES ELJÁRÁS –

314/2012.korm.rend. 38.§ (3) bekezdés szerinti véleményezési eljárás - 2022.11.16.-2022.12.16.

1.	Állami Főépítész	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály és Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész Váradi Tibor PMKH Állami Főépítész 1051 Budapest, Sas u. 25.	Véleménye és az azokra adott tervezői válaszok jelen táblázatot követően kerülnek bemutatásra!
		KRID: PMKHEPITES - 216397999	
2.	környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	Kifogást nem emel.
		KRID: KDVKTVF- 201436115	
3.	nemzeti park igazgatóság (természet- és tájvédelem)	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: DINPI – 711100335	
4.	területi vízvédelmi hatóság (vízvédelem)	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavéd. Hatósági Oszt.	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.

		KRID: FKI – 313504758, FKIHIVATAL - 629762101	
5.	területi vízügyi hatóság (vízgazdálkodás)	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály KRID: FKI – 313504758, FKIHIVATAL – 629762101	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság (a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményre figyelemmel)	Országos Vízügyi Főigazgatóság KRID: VIZUGY - 447457988	Vélemény Id. 7. sor Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
7.	területi vízügyi igazgatási szerv (a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményre figyelemmel)	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság KRID: KDVVIZIG - 234538744	Szakmai észrevételt tesz. Kifogást nem emel.
8.	fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóság (polgári védelem, iparbizt.)	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság KRID: PMKI – 406340395	Tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel.
9.	népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (közegészségügy)	Budapest Főváros Korm.hivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. KRID: BFKHNSZSZ 427094958	Közegészségügyi szempontból a tervezett módosítás ellen kifogást nem emel.
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala (közlekedés: gyorsforgalmi úttal, közúti)	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti És Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz. Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.

	határátkelőhellyel, víziúttal érintett település esetében)	KRID: 645240704	
11.	közlekedésért felelős miniszter (közlekedés: vasúti pályahálózattal, különösen szintbeli közúti-vasúti átjáróval érintett település esetében)	Innovációs és Technológiai Minisztérium, Közlekedési Szolgáltatási Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: ITMKSZFO - 564375129	
		Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: ITMVHF - 661038388	
12.	légi közlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság (közlekedés: légi közlekedéssel érintett település esetében: polgári célú légi közlekedés tekinte- tében állami célú légi közlekedés tekinte- tében)	Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: ITMLRHF – 162099749	
		Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: ITMLRHF - 162099749	
		Innovációs és Technológiai Minisztérium	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: ITMKER – 758554313	
		Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: ITMLFHF 463099148	
		Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.
		KRID: HMEIR EIR - 549537936	

13.	közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály	További véleménye és az azokra adott tervezői válaszok jelen táblázatot követően kerülnek bemutatásra!
		KRID: PMKHKFUT - 615366339	
14.	kulturális örökség védelméért felelős miniszter	Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Építészeti Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: MINKER 120264398	
15.	fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala (kulturális örökségvédelem)	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: PMKHOO 569323720	
		Budapest Főváros Kormányhivatal. Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: PMKHEO1 - 663313716	
		Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: 516558998	
16.	ingatlanügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (földvédelem)	Pest Megyei/Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	A 2/2005. (1.11.) Korm. rendelet alapján és az „Egyszerűsített eljárás” szerinti véleményezési szakaszhoz kapcsolódóan fogalmaz meg előírásokat az érintett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében. Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.
		KRID: PMKHNTI - 511509738	
		Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Építészeti Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.

		KRID: MINKER 120264398	
17.	erdészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály – Erdőfelügyeleti Osztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: PMKHEI 200822776	
		Nemzeti Földügyi Központ	Nemzeti Földügyi Központ Erdészeti Főosztálya észrevételt nem tesz, és a további államigazgatási egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.
		KRID: NFA 223489318	
18.	Honvédelemért felelős miniszter (honvédelem)	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: HMHH 210267399	
19.	fővárosi és megyei rendőrfőkapitányság (határrendészet)	Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Gödöllői Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály 1139 Budapest XIII.ker.	A tervezett intézkedések, mivel nem érint határrendészeti szakterületet, nem releváns számukra, és a további eljárásban nem kívánnak részt venni. Egyéb észrevételük, javaslatuk nincs.
		KRID: ORFK 105147968	
20.	bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal (bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély)	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Kifogást nem emel.
		Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály KRID: SZTFH - 469506375	

21.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (hírközlés)	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Főosztály Építményengedélyezési Osztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		NMHH - 516334978	
22.	Országos Atomenergia Hivatal (nukleáris biztonság)	Országos Atomenergia Hivatal	Kifogást nem emel. Jelen módosítás az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti.
		KRID: OAH – 601292727 KRID: OAHKER – 127437378	
23.	Budapest Főváros Kormányhivatala (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)	Budapest Főváros Kormányhivatala BFKH Népegészségügyi Főosztály	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: BFKHNSZSZ - 427094958	
24.	Pest Megye Önkormányzata	Pest Megyei Főépítész 1052 Budapest, Városház u. 7. Pányi Zsuzsanna	A településrendezési eszközök részleges módosításának jóváhagyását nem ellenzi.
		KRID: PMO - 457028969	
25.	Magyar Közút	Magyar Közút Nonprofit Zártkörűen Működő Zrt	A 4); 5); 6) 7); 9); 10) és a 11) számú módosítások közúti érdeket nem sértenek, azok ellen elvi kifogást nem emel. További véleménye és az azokra adott tervezői válaszok jelen táblázatot követően kerülnek bemutatásra!
		KRID: MKNZRT – 153207128	
26.	NIF ZRT.	Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő (NIF) Zrt. info@nif.hu	Jelenleg nincs folyamatban Alsónémedit érintő projektjük, az eljárásban észrevételt nem kívánunk tenni.

Szomszéd települések

27.	Taksony	Taksony Nagyközség Önkormányzata	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: TAKSONYONK – 354890952	
28.	Dunaharaszti	Dunaharaszti Város Önkormányzata	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: DHONK – 651001147	
29.	Budapest	Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata	Észrevételt tesz az 5. részterülettel kapcsolatban. Kifogást nem emel.
		KRID: BPXXIIIIONK – 354549904	
30.	Budapest	Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal	További véleménye és az azokra adott tervezői válaszok jelen táblázatot követően kerülnek bemutatásra!
31.	Gyál	Gyál Város Önkormányzat	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: GYALONK – 552076929	
32.	Ócsa	Ócsa Város Önkormányzata	VÉLEMÉNY NEM ÉRKEZETT.
		KRID: OCSAONK – 753506929	
33.	Bugyi	Bugyi Nagyközség Önkormányzata	Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.
		KRID: BNKO – 751277719	

1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda – Állami Főépítész Váradi Tibor véleménye:

A (Times New Roman betűtípussal szedett) véleményre **adott tervezői válaszok** kék színnel és Arial Narrow betűtípussal jelöltek.

VÉLEMÉNY:

Jóváhagyandó munkarész:

- Ellentmondás van a HÉSZ mellékleteinek megjelölésében. A HÉSZ 1.§ (3) bekezdés a) pontja értelmében a HÉSZ 1. melléklete az SZ-1 jelű tervlap, azonban az építési övezetek beépítési határértékeit tartalmazó táblázat szintén a HÉSZ 1. mellékleteként van megjelölve. Fentiekre tekintettel a módosító rendelet-tervezet 3.§-ának és 6.§-ának felülvizsgálatát kérjük.

Tervezői válasz:

Az észrevételezett ellentmondást az okozta, hogy a HÉSZ a mellékleteit képező – építési övezetek

és a beépítésre nem szánt övezetek beépítési határértékeit felsoroló táblázatos mellékleteket és a szabályozási tervi mellékleteket – az 1. § (1) bekezdésében és a 65. § (3) bekezdésében felsoroltaktól eltérő sorszámozással tartalmazza a rendelet szövegét követően (ld. HÉSZ 27. és 31. oldal). Megjegyezzük, hogy a fenti eltérés a rendelet szabályozási tervi mellékleteinek számozását is érinti, az SZT-1, SZT-2 és SZT-3 jelű tervlapok a HÉSZ 1. § (1) bekezdésében és a 65. § (3) bekezdésében felsoroltak szerinti mellékletszámmal jelöltek.

Véleményünk szerint a HÉSZ 27. és 31. oldalán lévő mellékletek sorszámozása tekinthető helyesnek. Így az észrevételben szereplő eltéréseket ennek megfelelően javítottuk a rendelet-tervezetben az alábbiak szerint:

kivonat a tervdokumentáció 86. oldalának szövegéből:

3. § A HÉSZ 1. melléklete a jelen rendelet 1. és 2. mellékletei szerint egészül ki.
4. § 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.
5. § 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.
6. § 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.

VÉLEMÉNY:

2. Az SZT-M/8 jelű tervlapon kétszer szerepel a 689 hrsz. felirat. A tervlap felülvizsgálatát kérjük.

Tervezői válasz:

Az SZT-M/8 tervlap javításra került.

VÉLEMÉNY:

3. A szabályozási tervlapokon az övezethatárok pontos lehatárolását kérjük azon esetekben, amelyeknél az övezethatár nem egyezik a telekhatárral.

Tervezői válasz:

Az SZT-M8, SZT-M9 és az SZT-M12 tervlapokon pontosításra kerültek az övezethatárok lehatárolása méretezési kóták megadásával.

VÉLEMÉNY:

4. A HÉSZ-tervezet 1. melléklet 2.3. táblázatának felülvizsgálatát kérjük. Álláspontunk szerint

nem lehet rendeltetésenként lebontva megállapítani a telekre vonatkozó beépítési paramétereket. Pl.: egy esetleges későbbi rendeltetismódosítással az előírások megkerülhetők. Fentiekén túl megjegyezzük, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Tervezői válasz:

A táblázatot az észrevételek szerint átdolgoztuk. A hatályos HÉSz-ben meglévő táblázat 8. sorral történő kiegészítése helyett az észrevétel szerint az új Má-t4 övezetre vonatkozóan új táblázatként emeltük be a HÉSz-be az alábbiak szerint:

13. melléklet a/2023. (.....) 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 (m2)	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) alatt (%)		Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
1.	Tervezett tanyák övezete	Má-t4	2 000	10	10	6,0

2. Magyar Közút Nonprofit Zártkörűen Működő Zrt. véleménye:

A (Times New Roman betűtípussal szedett) véleményre **adott tervezői válaszok kék színnel és Arial Narrow betűtípussal** jelöltek.

VÉLEMÉNY:

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

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

Tervezői válasz:

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. 314/2012. Korm.rend. 37. § szerinti előzetes észrevétele is tartalmazta a jelen a 314/2012. Korm.rend. 38. § szerinti ún. véleményezési szakaszban tett véleményét. Az

előzetes észrevételét figyelembe véve, az arra adott tervezői válasz már beépítésre került az egyeztetési tervdokumentációba is, és annak 27. oldalán szerepel az alábbiak szerint:

kivonat a tervdokumentáció 27. oldalának szövegéből:

- 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 Má-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 tervmódosítás során sem az 1. számú, sem a 2. számú részterület önállóan kiszabályozásra, illetve területileg, külön-külön övezetként lehatárolásra.

314/2012. Korm.rend. 38. § szerinti ún. véleményezési szakaszban tett részben megismételt VÉLEMÉNYE:

Tájékoztatjuk, hogy a 2005. évi LXIV. törvény (a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről) 5. § (3) bekezdése értelmében: Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei jogú kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott terület felhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Tervezői válasz:

Tájékoztatjuk, hogy a 2005. évi LXIV. törvény (a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről) helyett már a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban TrTv.) hatályos a Budapesti Agglomeráció területére, amely már sem a „városias települési”, sem a „hagyományosan vidéki települési” térség szóhasználatot nem tartalmazza, helyette „települési térség” a megfogalmazás.

A TrTv-nek viszont a 38. § (2) bekezdése szabályozza a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb történő ún. „új beépítésre szánt terület” elhelyezését. Jelen esetben viszont nem történik „új beépítésre szánt terület” kijelölés, mert az érintett terület a hatályos előírások szerinti „beépítésre nem szánt” Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetből a szintén „beépítésre nem szánt” Má-t4 jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra. Az érintett övezetek tehát ún. beépítésre nem szánt övezetek, azaz ÚJ „beépítésre szánt terület” kijelölés nem történik, így a közigazgatási határtól mért 200 m távolság nem számít korlátozó szabálynak.

VÉLEMÉNY:

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).

Ezek a körülmények, nagyban megnehezítik az érintett ingatlanok megközelíthetőségét és beépíthetőségét, ezért ezek Mezőgazdasági övezetű Má-á besorolásának módosítását nem támogatjuk (még Má-t4 tanyás mezőgazdasági övezetűre sem).

A fejlesztéssel/módosítással érintett területek megközelítését biztosító Önkormányzati utcát/közúti csatlakozást, a várható forgalomnövekedésnek megfelelően, vizsgálni, szükség esetén tervezni szükséges.

Tervezői válasz:

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.

Tehát a tervdokumentáció is azt a Közút kezelői előzetes észrevételben szereplő véleményt tartalmazza miszerint az 1. és 2. sz. részterület közlekedési feltárása nem az észrevételben nem támogatott 5201 j út (Alsónémedi-Dunaharaszti összekötő út) felől történik majd, hanem a terület az 5201 j. útról keleti irányban leágazó, kiszolgáló út szerepet betöltő József Attila utca és Jácint utca folytatásában haladó földúton érhető el.

A megismételt véleményben leírtak okán **pótlólag** a külterületi 50 m védőtávolság az 5201 j. út (Alsónémedi-Dunaharaszti összekötő út) mentén feltüntetésre kerül a Szabályozási tervlapon mind az 1. számú és mind a 2. számú részterületeket, azaz a 2245, 2246 és 2247 hrsz érintően.

Az érintett 2245, 2246 és 2247 hrsz területeken keresztülhaladó Barátság Kőolajvezeték és védőtávolságaik figyelembevétele mellett az 1. és 2. részterületeket alkotó ingatlanok külön-külön történő telekosztása során összesen max. 10 db telek alakítható ki, míg a két területet alkotó telkek összevonásával kialakítható telekszám összesen max. 13 db. Azaz az újonnan kialakítható 10-13 db telekből adódó forgalom nem jelent jelentős forgalomterhelést sem a Haraszi út, sem a lakóút jelenlegi forgalmára vonatkoztatva, sem a környező területekre környezetvédelmi szempontból.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Barátság Kőolajvezeték és védőtávolságát érintően a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság jelen termódosítással kapcsolatban szintén megkeresésre került, és mint véleményező államigazgatási szerv véleményében nem emelt kifogást a termódosítással kapcsolatban. Véleményét lásd az államigazgatási szervek véleményeit és az azokra adott Tervezői válaszokat tartalmazó táblázat 20. sorában!

Összefoglalásképpen ki kell emelni, hogy a Magyar Közút a véleményében nem hivatkozik jogszabályi ütközésre annak ellenére, hogy a módosítást nem támogatja. A települési önkormányzat azonban a terület tanyás átsorolását kiemelten fontosnak tartja a dokumentáció 25. oldalán lévő 1. feladatot bemutató leírásban foglaltak alapján, mivel részben egy korábbi szabályozás jelenleg hatályos HÉSz szerinti korlátozását oldja fel az alábbiak szerint:

kivonat a tervdokumentáció 25. oldalának szövegéből:

A 2243-2247 hrsz ingatlanok területe a korábban hatályos tervben ipari gazdasági területként szerepeltek, 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.

VÉLEMÉNY:

A 3) számú, 012/1 hrsz.-ú ingatlan területe kapcsán jelezzük, hogy az 5 sz. főút 21+811 kmsz. környezetében (a szelvényezés szerinti bal oldalon) helyezkedik el. Tájékoztatjuk, hogy az 5 sz. főút 19+710 - 22+820 kmsz. útszakaszon KRESZ 55. ábraszámú „Behajtani tilos” tilalmi tábla van kihelyezve, mely alapján az útszakaszon mezőgazdasági gépekkel, kerékpárral és állati erővel vontatott járművei tilos közlekedni. Ezt kérjük figyelembe venni az ingatlan megközelítése során, mivel a telektulajdonos levelében jelezte, hogy a 2247 hrsz.-ú területen lévő „gépeit” ezen ingatlanra tervezi áttelepíteni, valamint a területen mezőgazdasági termelést és kisállattenyésztést óhajt végezni. Ugyancsak jelezzük, hogy az ingatlan az Önkormányzati kezelésű Toldi M, utca felől történő megközelítésekor figyelembe kell venni, hogy a Toldi utca felől is 6 torma súlykorlátozás (kivéve engedéllyel kiegészítéssel ellátott tábla) jelzésrendszer van érvényben.

Tervezői válasz:

A közlekedéstechnikai szabályozás nem feladata a településrendezési eszközök módosításának, a forgalomtechnikai táblák elhelyezése nem része a helyi építési szabályzatnak. A terv jóváhagyását követően kell a területek megközelítésére szolgáló megfelelő közlekedési táblákat kihelyeznie,

kihelyeztetnie az Önkormányzatnak, illetve a Közútkezelőnek.

VÉLEMÉNY:

A 8) számú módosítási területen, a 109/3 hrsz.-ú ingatlanrendezéssel kapcsolatban megjegyeznénk, hogy a jelzett földrészlet jelenleg közúti besorolású (a Szilágyi Erzsébet utca legvége) ingatlan, az 5 számú főút 23+323 kmsz. (szelvényezés szerinti jobb oldalán), az országos közút külterületi szakaszán helyezkedik el oly módon, hogy a telek 109/4 hrsz.-ú ingatlan felőli oldala a közút tengelyétől mért 40 m-en belül van. Mint azt fentebb jeleztük, az első rendű főutak lakott területen kívüli szakaszán, a védőtávolság a tengelytől mért 100 méter, amin belül az út tengelyétől számított 50 méteren belül építményt, 30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet.

1988. évi 1. törvény 42/A. § (4) értelmében: A fent jelzett védőtávolságon belül, a közút forgalomba helyezését követően létesített építményekben a közút közelségéből eredő és a jogszabályban meghatározott környezeti hatásokból eredő károkért a közút kezelője és vagyonkezelője felelősséggel nem tartozik.

Tervezői válasz:

A megismételt véleményben leírtak okán **pótlólag** a külterületi 50 m védőtávolság az 5201 j. út (Alsónémedi-Dunaharaszti összekötő út) mentén feltüntetésre kerül a Szabályozási tervlapon mind az 1. számú és mind a 2. számú részterületeket, azaz a 2245, 2246 és 2247 hrsz érintően.

VÉLEMÉNY:

Tájékoztatjuk, hogy abban az esetben, ha a meglévő és tervezett külterületi országos közúthoz túl közel megtervezett beépítési határvonal okozta épületlehelyezést, aminek eredményeként a közúti forgalom káros hatása (beleértve a távlati forgalomnövekedést) semlegesítésére speciális környezetvédelmi eszközök létesítése válik szükségessé, Társaságunkat - és esetleges jogutódunkat - semmilyen reklamáció nem érheti, valamint anyagilag sem terhelheti.

Fentiek értelmében a közúti közlekedésből eredő negatív környezeti hatások (zaj, rezgés, légszennyezés) elleni védelemről minden esetben egyénileg, az építetőknek kell gondoskodni, saját ingatlanán belül.

A kivételes esetben ajánlott, rövidebb útszakasz teljes körű belterületbe vonása esetén, elengedhetetlen a járda és a közvilágítás biztosítása, megtervezése, megépítése (a várható forgalomnövekedésnek megfelelően, a meglévő közvilágítás szabványossági felülvizsgálata szükséges), azaz a lakott területi jellemzők biztosítása, végső soron lakott területbe vonása. Mindezek hiányában a „lakott terület táblák” nem helyezhetők át.

Az országos közutak mellett tervezett járdák helyigényét vizsgálni, tervezni és biztosítani szükséges. Megjegyezzük, hogy a települést érintő járda és közvilágítás fejlesztése (terveztetése, engedélyeztetése, kivitelezése és az ezekkel járó kiadások biztosításai Tisztelt Önkormányzat feladatkörébe tartozik.

Fentieket kérjük mérlegelni a telek hasznosítását és átsorolását megelőzően.

Tervezői válasz:

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervdokumentáció 49. oldalán szereplő ortofotó részleten is jól látszik, hogy az Alsónémedi belterület táblát megelőző szakaszon, a Fő út menti szervízút (Szilágyi Erzsébet utca) mentén lévő lakóépületek a belterületi szakaszhoz képest beljebb – nem csupán a telekhatártól mért 5 m előkertben túl - helyezkednek el, az utca teljes szakaszán egységes méretű távolságra, azaz vélhetően a közútkezelői hozzájárulás szerinti, a külterületi út tengelyétől mért megfelelő távolságra. Meg kell jegyezni, hogy a tervdokumentációban ugyanazon az oldalon lévő utcaképen jól látszik az is, hogy a közvilágítás is kiépített. A jelzett tervezési terület a belterület határán van, a módosítással érintett terület csak a 109/4 hrsz Fő út felőli telekhatára és a burkolt forduló közötti sávot foglalja magába, amelyre véleményünk szerint teljesülnek a közúti véleményben foglalt útszakasz feltételei. A bővítés nem keletkeztet a telekhez csatolás után beépíthető telekrészt, az csupán az elő- és az oldalkert tekintetében lesz a telek része.

Mindaddig, amíg a Közútkezelő külterületi szakaszként tartja nyilván az érintett terület menti utat, addig az érintett telek beépítése során ki kell kérni a Közútkezelő hozzájárulását, amely során a külterületi szakasz menti beépítések érvényesíthetők a közútkezelő részéről.

VÉLEMÉNY:

Tájékoztatjuk Tisztelt Címzettet, hogy az egyeztetésre küldött tervdokumentációban két adminisztrációs hiba található, ezeket kérjük szépen javítani/pontosítani:

- a 82. oldalon, a TSZT-M/2, 7. számú részterületnél és;
- a 83. oldalon, a TSZT-M3, 8. számú részterületnél, a kép felett, a jobb felső sarkában, a hrsz.- ok (688, 689 és a 109/3, 109/4 hrsz.-ok) tévesen kerültek feltüntetésre.

Tervezői válasz:

Köszönjük az észrevételt, az elírásokat javítottuk az érintett tervlapokon.

A VÉLEMÉNYT ÉS A TERVEZŐI VÁLASZOKAT ÖSSZEFOGLALVA MEGÁLLAPÍTHATÓ, hogy a Magyar Közút a véleményében nem hivatkozik jogszabályi ütközésre annak ellenére, hogy a módosítást nem támogatja. A TERV MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN KIFOGÁST NEM EMEL. Arról értesíti véleményében az önkormányzatot, hogy mivel az 1. és 2. számú részterületek megközelítését és beépítését több tényező is megnehezíti, ezért: „Mezőgazdasági övezetű Má-á besorolásának módosítását **nem támogatja (még Má-t4 tanyás mezőgazdasági övezetűre sem).”**

Véleményét kizárólag jogszabályi ellentmondásra történő hivatkozással és kifogást emeléssel lenne szükséges úgy figyelembe venni, hogy az 1. és 2. számú területre tervezett TRE módosítás kikerülne a módosítási feladatok közül.

3. Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály

A (Times New Roman betűtípussal szedett) véleményre **adott tervezői válaszok kék színnel és Arial Narrow betűtípussal** jelöltek.

VÉLEMÉNY:

A részünkre megküldött 201-43/2022. számú megkeresés, és annak a HA Tervstúdió Kft. által készített 168/2022. tervszámú, 2022. november havi tervdokumentáció alapján a ***Hatóságom által 2022. július 19-én kiadott PE/UT/1429-3/2022. ügyiratszámú levelemben foglaltakat nem módosítom, azokat fenntartom.***

A fent hivatkozott 314/2012. Korm.rend. 37. § szerinti ún. Előzetes adatszolgáltatás során (2022. július 19-én kiadott PE/UT/1429-3/2022. ügyiratszámú) észrevételében az alábbiakat közli:

Konkrét területekre vonatkozó megjegyzéseim:

- a) Ahol a változtatás közvetlenül - leendő útsatlakozás, közvetlenül onnan kiszolgált terület -, vagy közvetetten - védőtávolságon belül - érinti a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Által fenntartott utakat, ott mint kezelőt engedély céljából meg kell keresni. A fejlesztéseknél ***figyelembe kell venni*** az állami utakra vonatkozó jogszabályokban meghatározott ***védtávolságokat***.
- b) **Az első három módosítás a szénhidrogén-vezetékek - pl. Barátság I. kőolajvezeték - közelsége miatt a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságát is meg kell keresni, valamint a vezetékek kezelőit.**
- c) A RaktárAD útmegszüntetési eljárásainál még ha csak jogilag - földhivatali nyilvántartásban - van meg az adott út, akkor is útmegszüntetési eljárást kell Hatóságom előtt lefolytatni.
- d) **A 10. pontjelölési törlésnél fontos megjegyezni, hogy** útépitést Hatóságom csak a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet [OTÉK] 26.§-ban foglalt minimális értékek szerint fogja engedni. **Zöldmezős beruházás ennél kisebb értékeken nem megengedett.**

Tervezői válasz:

A fenti **a), b) és c)** pontokban leírt megjegyzések **összességében** a jelen TRE módosítását, jóváhagyását és hatálybalépését követően a konkrét fejlesztés megkezdésekor, az azzal kapcsolatosan meginduló munkákra és tervekre vonatkoznak, azaz **nem jelen TRE módosítás feladatköre.**

Külön-külön még az alábbi tervezői válasz kiegészítést tesszük:

Az **a) pont** szerinti Magyar Közút Zrt. a tervdokumentációt véleményezte, lásd fenti vélemény és az azokra adott tervezői válaszok, illetve a jelen **Ütügyi Osztály véleményében is hivatkozott külterületi 50 m védőtávolság pótlólag az 5201 j út (Alsónémedi-Dunaharaszti összekötő út) mentén** feltüntetésre kerül a Szabályozási tervlapon mind az 1. számú és mind a 2. számú részterületeket, azaz a 2245, 2246 és 2247 hrsz érintően.

A **b) pontban** említett Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság jelen termódosítással kapcsolatban szintén megkeresésre került, mint véleményező államigazgatási szerv. Véleményében nem emelt kifogást a termódosítással kapcsolatban. Véleményét lásd az államigazgatási szervek véleményeit és az azokra adott Tervezői válaszokat tartalmazó táblázat 20. sorában!

A **c) pontban** a jelen termódosítás 5. számú területét érintő (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), azaz a Szabályozási terven a szabályozási vonal egy szakaszának törlése, kifejezetten a jelen termódosítás jóváhagyását követő hatósági eljárás „útmegszüntetési eljárás”, tehát nem jelen termódosítás feladata.

A **d) pontban leírt** véleményével kapcsolatban jelezzük, hogy a jelen TRE módosítás ezen 10. számú tervezési feladata szerint: a 0315/32-38, 0315/42-50 hrsz ingatlanok alkotta tömb a hatályos szabályozási tervben, mint telekcsoport újraosztással érintett terület van körbe határolva. Önkormányzati döntés alapján jelen módosítás során a területről a telekcsoport újraosztási kötelezettséget keletkeztető jelölés törlésre kerül, továbbá a telektömb építési övezeti besorolása Lf-3 építési övezetből Lf-2 építési övezetre módosul. Azaz közterületet érintő módosítás nem történik, csupán a Szabályozási tervlapon jelölt „telekcsoport újraosztási kötelezettség jele került levételre. Jelezzük, hogy a közterület szabályozás nem módosult, hanem változatlanul megtartásra kerülnek a hatályos terv szerinti azon közterületek, amelyeket a hatályos Szabályozási terv korábbi egyeztetésében résztvevő államigazgatási egyeztető szervek már elfogadtak. Azaz jelen termódosítás során ezek hatályban maradnak, csak a „telekcsoport újraosztás” jelű körülhatárolás jel törlődik. A korábbi Lf-3 lakóterületi építési övezet kerül módosításra a hatályos HÉSz-ben meglévő Lf-2 építési övezetre, amely építési övezetek jellemzőn a beépítés módjában és a telekterület méretében jelentenek különbséget.

A fent hivatkozott és a 314/2012. Korm.rend. 38. § szerinti ún. véleményezési eljárás során is fenntartott 314/2012. Korm.rend. 37. § szerinti ún. előzetes adatszolgáltatás során (2022. július 19-én kiadott PE/UT/1429-3/2022. ügyiratszámú) észrevételében még az úthálózat kialakítására vonatkozóan, az utcák kialakítására vonatkozóan, és a parkolásra vonatkozóan tett általános érvényű megjegyzéseket. Mivel ezek általános ügyi előírások, amelyek egyéb magasabb szintű jogszabályok is előírják, ezért ezek szerepeltetése a Helyi Építési Szabályzatban jogtechnikailag nem szükségesek, illetve nem lehetséges. Illetve jelen termódosítás során betartásra kerültek.

4.Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főpolgármesteri Iroda

A (Times New Roman betűtípussal szedett) véleményre adott tervezői válaszok kék színnel és Arial Narrow betűtípussal jelöltek.

VÉLEMÉNY:

A részterületek bemutatásában szereplő 1-3. pontok esetében - annak ellenére, hogy a 4 db telek átsorolással majdan megépülő 4 lakóépületnek nem lesz számottevő környezeti hatása Budapestre -, javaslom a mezőgazdasági területek lakófunkció tartós megjelenését eredményező, övezeti módosításának felülvizsgálatát. Ezt a budapesti agglomeráció szempontjából káros tendenciának tartom, mivel az átsorolás révén „bújtatva” lakóterület kijelölése történik, amelyre a Magyarország és egyes

kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény nem, vagy csak szigorú feltételek mellett biztosít lehetőséget.

Tervezői válasz:

Az Önkormányzat a beépítésre szánt területbe történő átsorolás helyett az általános mezőgazdasági – tanyás besorolást annak érdekében támogatta, mert az egyik tulajdonos eleve mezőgazdasági tevékenységet is folytat, illetve egy, a felülvizsgálat előtt hatályos rendezési tervben a terület gazdasági terület besorolásban volt. Jelen esetben a jelenlegi tulajdonosok ennek ellentételezését kérték, mivel a gazdasági területkijelölést a meglévő lakóterületek védelmének érdekében az önkormányzat nem kívánta visszamódosítani, ezért átmeneti megoldásként a jelenlegi mezőgazdasági övezetben tett módosítást. A terület felosztásával kapcsolatban nem jelentős mértékű a lakóépületek száma, ezért az észrevételt az Önkormányzat tudomásul veszi, de nem kívánja a tervezett módosítást megváltoztatni.

VÉLEMÉNY:

Továbbá javaslom, hogy amennyiben a tervezett területeken állandó lakhatás tervezett, akkor a hatályos HÉSZ-ben az Má területekre vonatkozóan előírt hiányos közművesítettség helyett a tervezett Má-t3 és Má-t4 övezetekre vonatkozóan a teljes közművesítettség kerüljön előírásra, amellyel így biztosítható a mai kor elvárásának megfelelő komfort elérése, az egyes közművek biztonságos és megfelelő biztosítása.

Tervezői válasz:

A HÉSZ különböző módon, a terület közigazgatási területen való elhelyezkedése szerint szabályozza a közművesítettség mértékét. A HÉSZ 17.§ közmű előírásaiban megkülönbözteti a (11) bekezdés szerinti központi belterület, a (12) bekezdés szerinti beépítésre szánt gazdasági terület, illetve a (13) bekezdés szerinti beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén és a „külsőterületi lakott hely tanyás” övezet közművesítésének mértékét. Az ezek szerint a jelenleg hatályos HÉSZ-ben a közművesítettséggel kapcsolatban megfogalmazott általános szabályozási elvén az önkormányzat nem kíván változtatni. Megjegyzendő, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szabályozás a 33.§ (2) bekezdésben maga is felülírja a teljes közmű előírás kötelezését.

VÉLEMÉNY:

A tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek, ugyanakkor felhívom a figyelmet az alábbiakra:

- Az alátámasztó munkarészben, a 19. oldalon lévő táblázat *beépítésre szánt terület változása összesen* értéke hibás, javítása szükséges.

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt, javítottuk.

- Az alátámasztó munkarészben, a 7. számú területnél (46-48. o.) a 688 hrsz. és 689 hrsz. ingatlanok megnevezése (lakóterület, közút) és térképi ábrázolása néhány helyen hibásan, fordítva szerepel, javítása szükséges.

Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt, javítottuk.

- Az alátámasztó munkarészben, a 6. számú területnél (44. o.) és a 9. számú területnél (53. o.) a hatályos HÉSZ esetében 20% legkisebb zöldfelületi arány szerepel, a tervezettnél pedig 10% szerepel, holott zöldfelületi arány csökkentésről nem szól a módosítás. Kérem ennek javítását,
Tervezői válasz: Köszönjük az elírásra tett észrevételt! Javítottuk az alátámasztó munkarészben a zöldfelület legkisebb mértékét az észrevételezett helyeken a jóváhagyásra kerülő HÉSZ rendelettervezetnek megfelelő 20%-ra.
- a TSZT módosítás határozat-tervezetének 4. és 5. sz. mellékletében a rajz megnevezésénél a két területre vonatkozó (7. és 8. területek) helyrajzi számok meg lettek cserélve, ezek javítása szükséges.
Tervezői válasz: Köszönjük az észrevételt, javítottuk.

HATÁROZATI JAVASLAT:

**TÁJÉKOZTATÁSUL – CSAK A TERV JÓVÁHAGYÁSAKOR KERÜL
ELFOGADÁSRA!!**

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: +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

RENDELET JAVASLAT

**TÁJÉKOZTATÁSUL – CSAK A TERV JÓVÁHAGYÁSAKOR KERÜL
ELFOGADÁSRA!!**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (.....) 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. melléklete a jelen rendelet 1. és 2. mellékletei szerint egészül ki.
4. § 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.
5. § 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.

6. § 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.

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/2023. (.....) önkormányzati rendelethez.

A HÉS Sz 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 (m ²)	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/2023. (.....) önkormányzati rendelethez.

A HÉS Sz 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	A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint		Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
			területe (m ²)	felett (%)	alatt (%)	
1.	Tervezett tanyák övezete	Má-t4	2 000	10	10	6,0