



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/438 - 95 /2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2024. május 29-i ülésére

Tárgy: HÉSZ módosítás kapcsán döntések

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna műszaki csoportvezető

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 Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk Ajánlattételi felhívás keretében tervezési ajánlatokat kért be az alábbi termódosítások tervezési feladatainak elkészítésére:

- A) ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) módosítása a 069/7 hrsz-ú ingatlan területére vonatkozóan című terv
- B) ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) módosítása a 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanok területeire vonatkozóan című terv

Fenti ajánlattételi felhívásra a legkedvezőbb tervezési ajánlatokat a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. nyújtotta be. Ennek értelmében a termódosítások elkészítésére vonatkozó szerződések e tervezőirodával kerültek megkötésre a tulajdonos-kérelmezők költségviselése mellett.

Az alábbiakban külön-külön kerülnek bemutatásra a tervezési területekre történő fejlesztések és a hozzájuk tartozó tervindító ún. együttes határozatok:

A) Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek – a 069/7 hrsz-ú ingatlant érintő - módosítása

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 58/2024. (III. 13.) önkormányzati határozatában támogatja Alsónémedi 069/7 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását Má-t1 jelű tanyás mezőgazdasági övezetről Má-t2 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre.

Tervezési feladat:

Alsónémedi külterület **069/7 hrsz** 17.706 m² telekterületű ingatlan tulajdonosa ingatlanját fejleszteni kívánja, amely keretében a jelenlegi **Má-t1** övezeti besorolás (legkisebb telekterület **10.000 m²** és **beépítési lehetőség 3 %**) **övezet megváltoztatását kéri Má-t2 övezetre, amelyben a legkisebb telekterület 6000 m² és a beépítettség 10 %.**

Az ingatlanon jelenleg 2 db gazdasági és lakó rendeltetésű és 2 db kisebb méretű gazdasági épület helyezkedik el az azok szilárd burkolatú a megközelítését lehetővé tevő utakkal. A jelenlegiekén kívül különböző gazdasági és vendéglátás rendeltetésű épületeket kívánnak elhelyezni.

Az ingatlant továbbra is külterületi ingatlanként tervezik megtartani és a jelenlegi szántó művelési ágban való művelésre.

Építési szándék szerint a meglévő épületeken kívül önálló gazdasági rendeltetésű épületet, a gazdasági rendeltetés kereteibe illeszkedő, vendéglátási rendeltetést is tartalmazó, több épületből álló és több ütemben megvalósítandó vendéglátó (panzió, vendégház) egységet és az egyik épületben melegkonyhás éttermet, ami a napi vendéglátás mellett rendezvényeket is kiszolgál terveznek elhelyezni.

Az önálló gazdasági épületekben a telkünkön jelenleg is meglévő, termő gyümölcsös és azt kiegészítendő, egyéb mezőgazdasági művelés kiszolgálásához kapcsolódó tevékenységeket kívánnak végezni családi gazdálkodási formában. Az önálló gazdasági épületekben a jelenlegi és új telepítéssel kiegészített gyümölcsös termését terveznek korszerűen feldolgozni, és a gyümölcsös mellé telepítendő gyógy- és fűszernövények, virág kertészeti növények feldolgozását tudják elvégezni a hozzájuk tartozó gépek berendezések fedett tárolásával együtt.

A fejlesztéssel nem munkásszállót, vagy ahhoz hasonló egyéb fejlesztést kívánnak megvalósítani.

A telek északi részén jelenleg ideiglenes jelleggel (elvi engedéllyel bíró) üzemeltetett építőipari telephely a fejlesztés befejezésével megszüntetésre kerül.

A fejlesztéssel párhuzamosan a telek szilárd burkolatú úttal való megközelítése a közúthoz kapcsolódó közúti csatlakozással együtt, valamint az ingatlan a közmű hálózatra történő

csatlakoztatása is megvalósul.

B) Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek a 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítása (Surányi Gábor Antalné és Győri Attila kérelme)

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 302/2023.(XI.22.) számú Képviselő-testületi határozatában támogatja Alsónémedi 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanok Gip-1 jelű építési övezetbe történő besorolását.

A megközelítőleg 9,1 ha területű egységes tömböt alkotó 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kérik a mára már kialakult gazdasági övezetbe szigetként ékelődő mezőgazdasági területük iparterületként történő szabályozását a Településszerkezeti tervi iparterületi kijelölés figyelembevételével.

Tekintettel arra, hogy a terület szomszédságában fekvő többi ingatlan Gip-es besorolású, azokon gazdasági, ipari tevékenység zajlik, az ingatlanok közúti csatlakozással ellátottak és teljes mértékben közművesíthetők, mára indokoltá vált ezen területnek is a gazdasági övezetbe történő sorolása.

Fenti tervezési területekre vonatkozó külön-külön TRE módosítási feladatok megkezdéséhez a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend.) **59.§ (2) bek. szerint ún. együttes határozatban szükséges a tervmódosítással kapcsolatos döntéseket meghozni az A) és a B) tervezési területekre vonatkozóan külön-külön, az alábbiak szerint:**

59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

Kérem a Tisztelt Bizottságot/Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozatokat az A) és a B) tervezési területekre vonatkozóan külön-külön jóváhagyni szíveskedjen!

A)

Határozati javaslat (Oláh Sándor és családja kérelmére indult eljárásban)

.../2024. (V. 29.) önkormányzati határozat

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2024. (V. 27.) határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 069/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.**
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti területre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.**
- (3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 069/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan című tervet 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 eljárásban folytatja le.**
- (4) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített el.**

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

1. melléklet a .../2024. (V. 29) önkormányzati határozathoz - **Feljegyzés a terv tartalmáról**

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-
TESTÜLETE RÉSZÉRE

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
a 069/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan c. terv

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja és együttes határozatával megkezdi a 069/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítását.

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeit módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településfejlesztés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat (4) bekezdésében fogadja el.

A HA Tervstúdió Településfejlesztési Építészeti Tanácsadó Kft. tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településfejlesztőjeként a tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása
A tervek készítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint
1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ
MUNKARÉSZEK

Alsónémedi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

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

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása

Budapest, 2024. május 29.



.....
Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:



.....
Farkas István
települési önkormányzati főépítész

B)
**Határozati javaslat (Surányi Gábor Antalné és Győri Attila kérelmére indult
eljárásban)**

.../2024. (V. 29.) önkormányzati határozat

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2024. (V. 27.) határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.**
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti területekre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.**
- (3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan című tervet 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 eljárásban folytatja le.**
- (4) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített el.**

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

1. melléklet a .../2024. (V. 29.) önkormányzati határozathoz - **Feljegyzés a terv tartalmáról**

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-
TESTÜLETE RÉSZÉRE

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
a 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan c. terv

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja és együttes határozatával megkezdi a 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanokra ingatlanra vonatkozóan Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítását.

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeit módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat (4) bekezdésében fogadja el.

A HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervezőjeként a tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint **1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK**

Alsónémedi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

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

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása

Budapest, 2024. május 29.

Horváth Adrienne

Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetérték:

Farkas István

Farkas István
települési önkormányzati főépítész

Alsónémedi, 2024. május 21.

Dr. Tüske Zoltán
Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző

