



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

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

alsonemedi@upcmail.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: 41- /2012.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület **2012. április 24-i** ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök felülvizsgálata

Előterjesztő: Vincze József polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG

KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE VONATKOZÓAN A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL

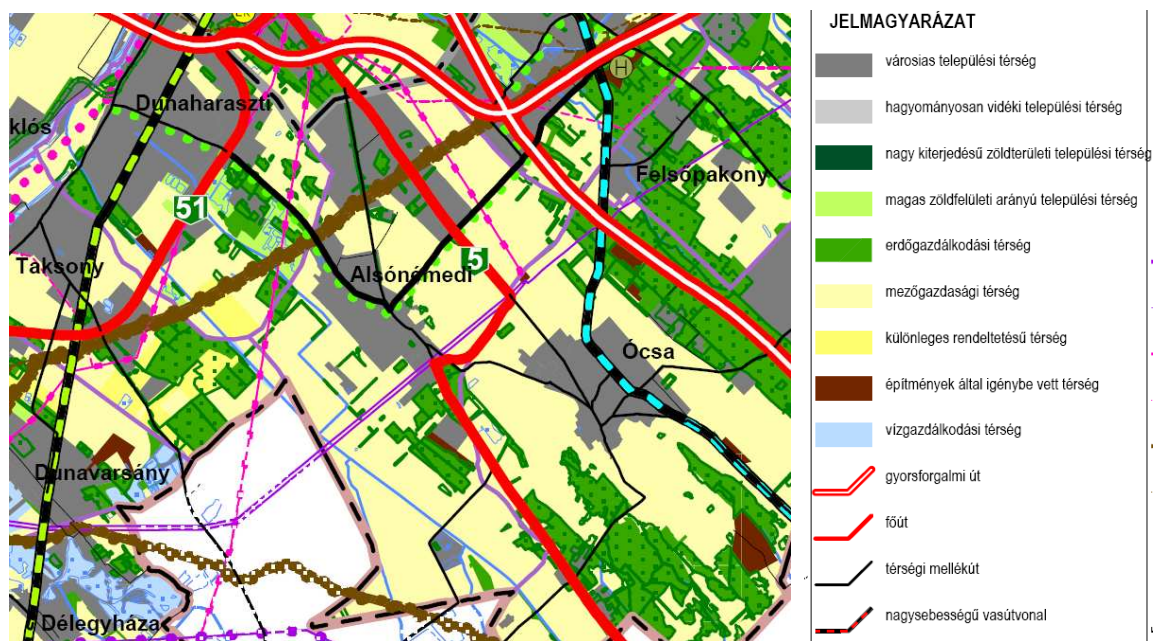
Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testülete településfejlesztési elképzelései, és a nyáron elfogadott településfejlesztési koncepció alapján a közigazgatási területre vonatkozóan elkészítette a településrendezési eszközök felülvizsgálatát a következők szerint:

TERVEZÉSI TERÜLET:

A tervezési terület Alsónémedi teljes közigazgatási területét érinti, a földhivatali nyilvántartás szerinti belterületet és a korábban tervezett belterületi bővítéseket, a beépítésre szánt területeket, valamint a külterület különböző területhasználatú részeit (mezőgazdasági területek, erdőterületek, külterületi különleges területek, mint temető, bánya, rekreációs területek, újonnan létrejött birtokközpontok, folytonosan működő tanyák, beépítésre nem szánt sport-, rekreációs területek), 29 ha.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ, A TERÜLETET ÉRINTŐ RENDEZÉSI TERVEK:

Alsónémedi nagyközség területe a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. Tv (továbbiakban: BATrT) hatálya alá tartozik. A település beépítésre szánt területei, a BATrT 2011. szeptember 1.-től hatályos módosítása szerint, **városias települési térségbe tartozik**. A külterület mezőgazdasági térségbe és erdőgazdálkodási térségbe tartozik.



Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Alsónémedi	városias települési térség	1220,75	24,88
	erdőgazdálkodási térség	281,13	5,73
	mezőgazdasági térség	3383,93	68,96
	építmények által igénybe vett térség	20,97	0,43

Az érintett területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- **Alsónémedi Településfejlesztési Konceptiója** - a település fejlesztési célkitűzéseinek meghatározása a nagyközség településrendezési tervének megalapozására készült (Ecorys Magyarország Kft. 2011. szeptember).
- **58/2004. (IV. 30.) sz. képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv** (PESTTERV Kft.), mely az északi iparterület egészét (kb. 300 ha) ipari gazdasági, illetve kereskedelmi szolgáltató gazdasági területben sorolta a kialakult erdőterületek kivételével. A Településszerkezeti terv módosítására vonatkozó **202/2010. (IX. 10) sz. határozat** (PESTTERV Kft.) az északi iparterületen, illetve környezetében elhelyezkedő erdőterületek gazdasági területbe történő átsorolását tartalmazta, az akkor érvényben lévő szabályozási tervvel összhangban, ezért a szabályozási terv módosítása nem vált szükségessé, csak a településrendezési eszközök összehangolása történt meg. A Településszerkezeti terv módosítása kiterjedt a csereerdősítésre kijelölt területek meghatározására a közigazgatási terület déli részén.
- **Alsónémedi Község Önkormányzatának 8/2004. (V. 03.) ök. rendelete Alsónémedi Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról** (PESTTERV Kft.), mely az északi gazdasági terület egy részét gazdasági területként, más részét mezőgazdasági területként szabályozta. Ezt módosította a **6/2006. (VI. 15.) ök. rendelet – Birgejárás-I. gazdasági terület szabályozási terve és helyi építési szabályzat módosítása** (Élet-tér-szín Építész Stúdió Bt.), mely általános mezőgazdasági övezetbe tartozó tervezett gazdasági területeket sorolt át ipari gazdasági építési övezetbe. A **11/2007. (VII. 02.) ök. rendelet** a szabályozási terv és építési szabályzat módosításáról (PESTTERV Kft.) az északi gazdasági terület egészén módosította a javasolt szabályozási vonalakat kötelező szabályozási vonalakká, valamint a belterületen jelölt ki vegyes településközponti övezetet.

A településrendezési eszközök elfogadása óta a jogszabályi környezet folyamatosan változik (váltak a térségi tervek: OTrT 2008. évi módosítása, BATrT 2011. szeptemberétől hatályos módosítása, változott az Étv., az OTÉK, földvédelmi törvény, erdőtvény, jogszabály-alkotási rendelet, stb.). A változashoz szükséges igazítani a településrendezési eszközöket.

A társadalmi gazdasági változások figyelembe vételével, valamint az Önkormányzat fejlesztési céljait szem előtt tartva elkészült Alsónémedi településfejlesztési koncepciója (221/2011.(IX. 13.) Kt határozattal elfogadva), mely szintén szükségessé teszi a településrendezési eszközök felülvizsgálatát.

Ezen túl a helyszíni bejárást és önkormányzati egyeztetéseket követően a településen a TSzT-ben, a határozati javaslatban felsorolt változtatások szükségesek, melyeknek kérem a megtárgyalását és elfogadását.

Határozati javaslat **../2012. (IV. 24.) sz. önkormányzati határozat**

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága véleménye alapján úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, aktualizálása, a jogszabályi változások átvezetése, valamint a településfejlesztési koncepcióhoz való igazítása miatti átdolgozásáról az alábbiak szerint kell gondoskodni:

<i>Sorszám</i>	<i>Módosítás</i>	<i>Indoklás</i>
1	Vt →Kid	Az 5. számú I. rendű főút és Dunaharaszti irányába vezető 5201. jelű tervezett út találkozásánál a korábban kijelölt vegyes településközponti terület különleges idegenforgalmi területfelhasználásba kerül. A területet határoló út északi oldalán erdőtümb csatlakozik a kemping számára előkészített, előfásított területhez. Az előfásítás körben védi a földrészletet a jelenlegi mezőgazdasági területhasználatától, valamint a tervezett, de még

		igénybe nem vett ipari területtől. A közigazgatási határnál, iparterületi környezetben, különleges területhasználat mellett nem indokolt a településközponti vegyes terület-felhasználás fenntartása.
2.		Az országos úthálózati rendszer kiegészül a térségi kerékpárút nyomvonalával.
3.	Gip → Má	Az 5. sz. I. rendű főút mentén indokoltnak látszott a 2004-ben elfogadott TSzT alapján a gazdasági területek bővítése. A BATrT-ben a településen áthaladó út helyett a hajdani elkerülő út szerepel 5. sz. főútként. Így a meglévő és tervezett főúttól leszakadó nyugati területen a gazdasági fejlesztés elképzelése indokolatlannak látszik. A terület mélyfekvésű, ahol a talajvíz is közel található a földfelszínhez. A jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló terület használata a terv távlatában nem fog megváltozni. Az út menti területeken sem indult meg az úthálózat, és az infrastrukturális fejlesztés. A zárvány jellegű, infrastruktúra nélküli ipari gazdasági igénybevétel a térszerkezet szempontjából, a területhasználat szempontjából és környezetvédelmi szempontból is kedvezőtlen. Az iparterületi használat a tervezett és meglévő Haraszi úti lakótelkekhez közelít. Ezért javasolt a terület mezőgazdasági területfelhasználási egységbe való visszasorolása, valamint a gazdasági ipari területfelhasználásba maradó területeken az igénybevétel ütemezésének meghatározása.
4.	Má → Má-tanyás	Az 5. számú I rendű főút közelében, az úttól keletre, erdősávval körülvett és védett, kultúrált tanyagazdaság működik, a változtatás a fenntarthatóságot célozza meg.
5.	Gip → Má	A terület elszakad a gazdasági hasznosításra kijelölt területek rendszerétől. Szénhidrogén szállító vezeték nyomvonalával és védőtávolságával érintett. Feltárása csak lakóterület terhelésével oldható meg (József Attila utca irányából). Gazdasági ipari célú építés a területen nem valósult meg, a szántó besorolású területet szabadtéri raktárként használják, a szomszédos lakótelkek jelentős terhelésével (ki és beszállítás teherforgalma, rendezetlen, karbantarthatatlan, gazos szabadtéri tárolófelületek). Az adottságok miatt az eltérő terület-felhasználások egymásra gyakorolt kedvezőtlen hatása nem szűrhető ki, ezért javasolt a terület mezőgazdasági terület-felhasználási egységbe való átsorolása. 8/2004. (V. 03.) ök. rendelet adta meg az építési jogot. A terület tulajdonosai az építési joggal nem éltek az elmúlt 7 évben, így a visszasorolás kártérítési igényt nem keletkeztet.
6.	Má → E	A 4602. jelű összekötő úttól délre, a csatlakozó terület Má terület-felhasználásból a tényleges területhasználatnak megfelelően E jelű területfelhasználásba javasolt. az erdészeti információs térkép alapján a terület üzemtervezett erdő.
7.	Má → Kid	A az 5. számú I. rendű főút kelti oldalán a belterületi hátártól északra javasolt az általános farmgazdasági mezőgazdasági terület különleges idegenforgalmi központba történő átsorolása. A terület-felhasználási váltás lehetőséget ad a településnek arra, hogy laza, zöld környezetbe ágyazott beépítéssel, színvonalas építészeti eszközök alkalmazásával település kaput alakítson ki, a főváros irányából.

8.	Gksz → Má-f	A terület a belterület északi részéhez kapcsolódik, a rekreációs terület és a lakóterület között helyezkedik el. A Haraszi útról a Nyárfa utcán keresztül közelíthető meg. A gazdasági forgalom a Nyárfa utcai lakótelkeket és a Nyárfa utca irányából kiszolgálható lakótelkeket, valamint a rekreációs területhasználatot terheli. A gazos felületeket – a búcsúk során használható technikai berendezések szétszerelt elemei - szabadtéri tárolására használják. Az adottságok miatt az eltérő terület-felhasználások egymásra gyakorolt kedvezőtlen hatása nem szűrhető ki, ezért javasolt a terület mezőgazdasági terület-felhasználási egységbe való visszasorolása. 8/2004. (V. 03.) ök. rendelet adta meg az építési jogot. A terület tulajdonosai az építési joggal nem éltek az elmúlt 7 évben, így a visszasorolás kártérítési igényt nem keletkeztet.
9.	Lf → Vt	A település központi részén az intézményi karakter erősítése érdekében növekszik a vegyes településközponti területfelhasználás besorolása.
10.	Má → K-sp	A délkeleti belterületi határ közelében erdős környezetben, a beépítésre nem szánt területhasználat megőrzése mellett, kutyaiskola kialakítását teszi lehetővé az átsorolás.
11.		Alsónémedi belterületének déli része rendkívül magas talajvízállású terület. Egyes részei mély-fekvésűek, néhol mezőgazdasági művelés alatt állnak. 2004-es TSzT is már lakóterületként kezeli, de mai napig nem érkezett be a területre szabályozási terv készítésének igénye. Területfelhasználási besorolás nem változik. Az építési szabályzatban megfogalmazott paraméterek, keretfeltételek szigorodnak, a környezeti adottságokhoz (magas talajvízállásos, belvízveszélyes terület) igazodnak.
12.		A szabályozási eszközök szigorítása válik szükségessé a lakóterület és a gazdasági ipari terület közvetlen szomszédságából fakadó konfliktusok kezelésére.
13., 15.,	E → Má-tanyás	A déli iparterület környezetében, az 5. számú főút mindkét oldalán a területfelhasználás egységesen erdő területet rögzít. a szabályozás felülvizsgálata válik szükségessé, mert a hatályos terv nem kezelte, ellehetetlenítette az évtizedek óta létező tanyákat, külterületi lakott helyeket.
14.	E és Má-f → Gip	A település déli kapujánál megvalósult körforgalom környezetében a hatályos szerkezeti terv gazdasági ipari terület-felhasználást rögzít. Ehhez kapcsolódva további gazdasági terület kijelölésére kerül sor az infrastrukturális fejlesztések gazdaságos kihasználása érdekében. Az átsorolni javasolt területen az erdőállomány vágás érett, csereerdősítés ellenében letermelhető, így az erdőterület egy része és a délnyugatról az erdővel határos mezőgazdasági terület egy része gazdasági ipari (Gip jelű) terület-felhasználásba javasolt.
	Má → E	A beépítésre nem szánt területfelhasználás (Má-f, Ev) beépítésre szánt területfelhasználásba történő átsorolásai miatt (Gip, K-id, Má-tanyás) szükségessé válik erdősítésre alkalmas területek kijelölése.

17.	Gksz, Gip → Kmü	A Halászi Károly utca folytatása vezet a külterület nyugati részén működő tehenészethez, és a kertészethez. A terület jelenlegi besorolása gazdasági kereskedelmi szolgáltató és ipari terület. Az OTÉK módosulása lehetővé teszi hogy mindkét terület a tényleges használatához igazodóan különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerüljön átsorolásra.
16., 18.	Má-f → Má-tanyás	A déli Má-f jelű mezőgazdasági környezetben a TSzT és a szabályozási terv egységesen a területeket nagyságuk, karakterül figyelembe vétele nélkül általánosan kialakítható majorsági központba sorolja. A szabályozás felülvizsgálata válik szükségessé, mert a hatályos terv nem kezelte, ellehetlenítette az évtizedek óta létező tanyákat, külterületi lakott helyeket.
		A belterületen lévő római katolikus és református temető területhasználati besorolása különleges terület - kegyeleti park. A felülvizsgálat kapcsán vizsgálendő a 40 éve bezárt, használaton kívüli temetők hasznosításának, egyéb terület-felhasználásba történő részleges átsorolásának lehetősége.

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester

Alsónémedi, 2012. április 10.

Vincze József
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde
jegyző