



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

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

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/221-~~170~~/2020.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2020. szeptember 30-i soros ülésére

Tárgy: HÉSZ módosítás véleményezési szakasz lezárása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Előterjesztés készítette: Farkas István települési főépítész

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Melléklet: Partnerségi egyeztetés során beérkezett lakossági észrevételek

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a 60/2020. (III. 18.) sz. önkormányzati határozattal döntött a Helyi építési szabályzatának módosításáról a lakó és a településközpont vegyes építési

övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek számára, valamint a magánút szabályozására vonatkozóan.

Ezen módosítás a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 41.§ az ún. egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében történik.**

Az Önkormányzat a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendelete szerinti partnerekkel és a lakossággal történő egyeztetést 2020. 06. 16-tól 2020. 07. 01-ig a Magyarország Kormánya által kihirdetett veszélyhelyzet kapcsán elrendelt korlátozásokkal összefüggésben a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet 3. §-ban foglaltak betartásával elektronikus úton folytatta le.

A Konszenzus Pannónia Zrt. Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzat módosításának államigazgatási egyeztetési anyagát 2020. szeptemberében elkészítette, azt Alsónémedi Nagyközség a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervekkel véleményeztette.

A megküldött vélemények összegzése, az abból való következtetés és válasz a mellékelt táblázatban kerül bemutatásra.

(A táblázatba felsoroltakon kívül, a jogszabályi határidőn túl érkezett be a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és Gyál Város Önkormányzatának véleménye, azonban ezekben se foglalmaztak meg észrevételt, kifogást a tervezett módosítással kapcsolatban.)

Fentiek alapján kérem az eljárás folytatásához (az Állami Főépítész záró szakmai véleményének beszerzéséhez) szükséges határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
.../2020. (...) számú határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatának módosítását az alábbi tartalommal fogadja el:

- Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (III.01.) önkormányzati rendelete (Továbbiakban: HÉSz) 30.§ (2) bekezdésének és 32. § (3) bekezdésének, valamint 33. § (3) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(3) Az építési övezetben fő rendeltetesként meghatározott lakó rendeltetés esetén a telkenként elhelyezhető építmények száma:
 - a) 1400 négyzetméter telekméret alatti ingatlan esetében 1 önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, valamint 1 db melléképület.
 - b) 1400 négyzetmétert elérő telekméret esetén
 - ba) legfeljebb 1 db kétlakásos lakóépület és hozzájuk tartozó 2 db melléképület (lakó rendeltetési egységenként 1-1 db) vagy
 - bb) legfeljebb 2 db egylakásos lakóépület és hozzájuk tartozó 2 db melléképület (lakó rendeltetési egységenként 1-1).”
- A HÉSz 25. § az alábbi bekezdéssel egészül ki:

- „(10) Lakó építési övezetekben és településközpont vegyes építési övezetben elhelyezhető lakó rendeltetés esetén a jelen rendelkezés hatálybalépésekor meglévő, 1 db lakóépület a tartószerkezetének és alapozásának megváltoztatása nélkül – önálló rendeltetési egységként -, hozzáépítéssel 1 db újabb önálló lakóegységgel bővíthető. A HÉSz 30.§ (2) bekezdésének, 32. § (3) bekezdésének, valamint 33. § (3) bekezdésének figyelembevétele mellett.”
- A HÉSz 5. § (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„b) A magánút telkének minimális szélessége lakóingatlanokat kiszolgáló út esetében – két forgalmi sávot biztosító - minimum 12 m.”
 - A HÉSz 5. § (1) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:
„f) A zsákutcaként kialakított magánút közlekedési célú közterülethez közvetlenül nem kapcsolódó végén – az út rendeltetése szerinti járművek számára méretezett - forduló kell kialakítani.”

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatának módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszt, és a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendelete szerinti partnerségi egyeztetést lezárja, hivatkozással a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésére.

A partnerségi és államigazgatási véleményeket a településrendezési eszközök módosítása során önkormányzatunk figyelembe veszi.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, hogy a helyi építési szabályzatának módosításáról szóló egyeztetési dokumentációja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. §. 1) bekezdés szerinti végső szakmai véleményezésre kiküldésre kerüljön az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal részére.

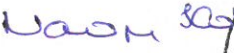

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

Alsónémedi, 2020. szeptember 23.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester


Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző


Alsónémedi 314/2012. (XI.8.) Kormányrend. 41.§ egyszerűsített eljárás államigazgatási egyeztetés 2020.09.23.

Tárgy: Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek számára, valamint a magánút szabályozására vonatkozóan

1. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Hiv.sz: 10721-2/2020/h)	
Észrevétel	Következtetés, válasz
A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.	Módosítást nem igényel.
2. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Hiv.sz: 36300/2800-1/2020.ált.)	
Észrevétel	Következtetés, válasz
Alsónémedi Nagyközség településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításáról, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 201 J. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint az alábbi véleményt adom: tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek. Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.	Módosítást nem igényel.
3. Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság (Hiv.sz: 13000/10473/2020.Ált)	
Észrevétel	Következtetés, válasz
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának és a 9. számú melléklete 21. sz. pontjában foglaltak alapján a HÉSZ módosítás abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban akkor kívánunk részt venni, ha az határrendészeti szakterületet érint. Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.	A módosítás határrendészeti szakterületet nem érint.
4. BFKH Népegészségügyi Főosztály (Hiv.sz: BP/PNEF-TK1/1934-3/2020, BP/PNEF-TK1/1934-4/2020)	
Észrevétel	Következtetés, válasz

<p>A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja.</p> <p>Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</p>	<p>Módosítást nem igényel.</p>
<p>5. Dunaharaszti Város Polgármestere (Hiv.sz: DUH/19908-2/2020)</p>	
<p><i>Észrevétel</i></p>	<p><i>Következtetés, válasz</i></p>
<p>Alsónémedi Nagyközség teljes közigazgatási területére vonatkozó egyszerűsített eljárásba történő helyi építési szabályzat módosítás Dunaharaszti közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatok, valamint egyéb környezeti hatások tekintetében Dunaharaszti településrendezési és fejlesztési érdekkörét nem befolyásolja, ezért az eljárásában a Dunaharaszti Önkormányzat nem kíván részt venni.</p>	<p>Módosítást nem igényel.</p>
<p>6. PMKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály (Hiv.sz: PE-06/TV/01181-2/2020)</p>	
<p><i>Észrevétel</i></p>	<p><i>Következtetés, válasz</i></p>
<p>Hivatkozott számú megkeresésével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 . (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete a településrendezési eszközeinek elkészítési eljárásában szervezeti egységünket nem jelöli ki.</p>	<p>Módosítást nem igényel.</p>
<p>7. PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (Hiv.sz: PE/EPO/1206-4/2020)</p>	
<p><i>Észrevétel</i></p>	<p><i>Következtetés, válasz</i></p>
<p>Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek a megküldött egyeztetési dokumentációban szereplő területre vonatkozó módosítása örökségvédelmi (régészeti és műemléki) érdekeket nem sért. Erre való tekintettel örökségvédelmi szempontból a településrendezési eszközök módosítását az örökségvédelmi hatóság nem kifogásolja, a módosítást tudomásul veszem.</p> <p>Ezúton is felhívom a figyelmet arra, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a <i>kulturális örökség védelméről</i> szóló 2001 .évi LXIV. törvény 24.§-ban foglaltak szerint kell eljárni,</p>	<p>Módosítást nem igényel.</p>

Végül jelezzük, hogy a tárgyi településrendezési eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.	
8. Pest Megyei Főépítész (Hiv.sz: 501-3/2020)	
<i>Észrevétel</i>	<i>Következtetés, válasz</i>
<p>1. A módosítási szándékok nem ellentétesek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival,</i> • <i>a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival,</i> <p>2. <i>A Pest Megyei Terülefejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival való összhang is biztosított.</i></p> <p>3. 2020. június 30-án kerül jóváhagyásra a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PmTrT). A módosítás készítésekor még nem, de azóta hatályba lépett PmTrT rendelet előírásainak való megfelelést is biztosítani kell.</p> <p>A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó településeken belül településrendezési eszközök módosítása során is érvényesíteni kell a PmTrT (12. §) (2) bekezdés előírásait: „... a) a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, b) a település zöldfelületeinek bővítésére, c) a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni. ”</p> <p>Kérem, hogy a módosítási javaslatokban és a jóváhagyandó HÉSZ- ban is kerüljenek be a PmTrT 12. § (2) a), c) pont előírásának megfelelő rendelkezések, amelyek nem a településképvédelmet szolgálják.</p> <p>A fentiek kiegészítésével a tervmódosítás képviselőtestületi jóváhagyást nem ellenzem.</p>	<p>Jelen HÉSZ módosítás célja nem ellentétes a PmTrT hivatkozott előírásaival. Módosítást nem igényel.</p>
9. BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály (Hiv.sz: BP/0801/00691-2/2020)	
<i>Észrevétel</i>	<i>Következtetés, válasz</i>
<p>A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet , szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő</p>	<p>Módosítást nem igényel.</p>

<p>településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.</p> <p>Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.</p>	
<p>10. PMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály (Hiv.sz: PEN/2848-2/2020)</p>	
<i>Észrevétel</i>	<i>Következtetés, válasz</i>
<p>A tárgyi tervezettel szemben nem emel kifogást.</p> <p>A módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.</p>	Módosítást nem igényel.
<p>11. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (Hiv.sz: 35100/13222/2020.ált)</p>	
<i>Észrevétel</i>	<i>Következtetés, válasz</i>
<p>Az FKI-KHO a megküldött véleményezési dokumentációt elfogadja, kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.</p>	Módosítást nem igényel.
<p>12. Országos Atomenergia Hivatal (Hiv.sz: OAH-2020-00065-0583/2020(AL))</p>	
<i>Észrevétel</i>	<i>Következtetés, válasz</i>
<p>A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.</p> <p>Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti.</p> <p>Felhívom a figyelmét, hogy a <i>Korm. rendelet</i> 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a <i>Korm. rendelet</i> szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.</p> <p>Az elfogadott településrendezési eszközökről az <i>EljR.</i> 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!</p>	Módosítást nem igényel.
<p>13. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere (Hiv.sz: VI-5592-2/2020.)</p>	
<i>Észrevétel</i>	<i>Következtetés, válasz</i>
<p>A tervezett módosítások Budapest XXIII. kerület, Soroksár fejlesztési elképzeléseit kedvezőtlenül nem befolyásolják.</p>	Módosítást nem igényel.

Fentiek alapján a HÉSZ módosításával kapcsolatban kifogást nem emelünk.	
14. PMKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (Hiv.sz: 10.325/2020.)	
<i>Észrevétel</i>	<i>Következtetés, válasz</i>
<p>Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyeztetési anyagban foglaltak alapján újabb mezőgazdasági övezet beépítésre szánt övezetbe történő átsorolását jelenleg nem tervezik, mindössze a Helyi Építési Szabályzatban szereplő lakó- és településközponti vegyes övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek számára, valamint a magánút szabályozására vonatkozó rendelkezéseket kívánják módosítani, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya földvédelmi szempontból nem emel kifogást a dokumentációban foglaltak ellen.</p> <p>Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül - a megvalósulás tényét a területileg illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Dabas) részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani</p>	Módosítást nem igényel.
15. Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (Hiv.sz: 04287-0008/2020.)	
<i>Észrevétel</i>	<i>Következtetés, válasz</i>
<p>Tájékoztatjuk, hogy Alsónémedi közigazgatási területe érinti a Duna-Tisza- csatorna (AEP440) és a XXX.-csatorna (AEQ133) „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről" szóló 1155/ 2016. (III. 31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztesteket, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.</p> <p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfeleltetése, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.</p>	Módosítást nem igényel.

Tájékoztatjuk, hogy tárgyi témakör az alábbi vízrajzi létesítményt érinti:

Törzsszám	Állomásnév	EOVx	EOVy	Állomás jellege	Helyrajzi szám	Állomás elhelyezkedése
4355	Alsónémedi	220129	658672	felszinkozeli	Alsónémedi 047	Alsónémedi belterületén Budapest felől az 50 sz. út és Árpád u. kereszteződésénél levő buszmegálló várójának hátánál a kerékpárút mellett.

A fenti állomás az Országos vízrajzi törzshálózat része, így kiemelt fontosságú, megóvása kötelező.

A fentiekben már említetteken kívül a tervezés során az alábbi jogszabályokban lévő előírásokat kell betartani:

„a vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII.törvény ;
 „a Víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról” szóló 58/ 2013. (II. 27.) Korm. rendelet;
 „a v ízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet;
 „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról” szóló 147/ 2010. (IV. 29.) Korm. rendelet;
 „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/ 2004.(XII. 25.) KvVM rendelet;
 „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló 30/ 2008. (XII.31.) KvVM rendelet;
 „a földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló 6/ 2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.

Tájékoztatjuk, hogy „a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról” szóló 9/ 2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. melléklete alapján Budapest közigazgatási területét érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, melynek lehatárolását tartalmazó térképet levelünk mellékleteként csatoljuk.

Partnerségi véleménynyilvánítás

Tisztelt Polgármester Úr!

a 3/2019.(III.01.) HÉSZ módosítás tervezetéhez az alábbi hozzászólást teszem:

Általános észrevételek:

Az egy telekre vonatkozó lakóépület kialakítás tervezett módosításával nem értek egyet, azt a jelenlegi szabályok túlzó szigorításának tartom.

A HÉSZ jelen formájában is szigorúan szabályozza az építési telkeken kialakítható házak és lakások számát: 600m² feletti területű építési telkekre vonatkozó tervezett új szabályok 1800m²felettre módosulnának, vagyis háromszorosára, 300%-ra növelve a minimális méretet egy ikerház v két önálló családi ház megépíthetőségére. Az ez alatti mérettel rendelkező építési telkekre egy családi ház lenne építhető, 1-200m²-re ugyanúgy, mint 1799m²-re.

Ez a mai életviteli körülmények között alaposan megszürné az építkezési kedvet a településen. Sok fiatal és középkorú család nem tud és nem is akar ekkora területet karbantartani, gondozni a munkája mellett.

Világos, hogy biztosítani kell a település élhetőségét, de véleményem szerint nem a kb 1000m²-re épített két lakás okoz negatív hatást a közösségre. A problémát a minimális méretet éppenhogy meghaladó telekre zsúfolt lakások, nem egy esetben trükkök sorával élve, a két lakást meghaladó számban kivitelezett építkezések okozzák.

A falut végigjárva megállapítható, hogy az ikerházas-, dupla házas telek tulajdonosai törekszenek a környezetük igényes karbantartására. Az elhanyagolt ingatlanok nem ebben a körben keresendők.

Minden település vezetése arra törekszik, hogy vonzóvá tegye környezetét a betelepülni vágyók előtt. Ezzel nem csak új lakókat, de új vállalkozásokat is bevonva.

A telekméret kb 50%-os emelésével egyet tudok érteni, a 300% emelést túlzónak tartom.

Az új szabály bevezetéséig fennálló építési moratórium is értelmezhetetlen. (A belengetett áremelések előtt sem tiltják meg az áremelkedéssel érintett termékek megvásárlását).

Javaslatom:

1/ a tervezett módosítás bevezetésétől tartósan tekintsenek el, azt ne szavazzák meg

2/a szabályozás ilyen extrém módosítása nem elfogadható , egy lépésben 300%-os emelés nem ésszerű és nem etikus, maximum 50%-os telekméret növelés fogadható el a kétlakásos beépítés vonatkozásában.

3/az üzletszerű trükközések kivédésére megoldás lehet az Alsónémedi Önkormányzat határozott időre szóló elidegenítési tilalmának bevezetése az egynél több, jellemzően két lakás egy telken történő elhelyezése esetében.

A brutális „tervezet” következményei lehetnek:

- az alsónémedii ingatlanok eladhatósága, így azok értéke erősen leromlik, ami nem lehet érdeke az öslakosságnak sem.

- a jelenleg is trükközőket újabb trükkök kieszelésére sarkalja
- a település dinamikus fejlődése megtorpan
- a brutális változtatás, a bevezetéséig meglévő építési tilalom, és a változtatások előtt, az akkori feltételekkel tervezett építkezések megghiúsulása miatt az Önkormányzattal szemben kártérítési igények merülhetnek fel

A jelenlegi beadványom az érintettségem okán íródik, mivel 2019-ben vásároltunk egy 998m²-es telket Alsónémediben, mely 50-50%-ban a fiam és az én tulajdonomba került. Egy kétlakásos ikerház megépítését terveztük rá, értelem szerűen a fiam és az én (+feleségem)számomra. Zárójelben jegyzem meg, hogy e cél érdekében eladtam a szegedi családi házamat.

Mivel a telek közművekkel nem volt ellátva, megkezdtem azok telepítését. Így a vízszolgáltatás a két lakáshoz, két vízórával került kialakításra és folyamatban van két villanyóra telepítése földkábel segítségével, ezek már eddig is természetesen dupla kiadást jelentettek számomra.

A telek megvásárlására az akkori szabályok számunkra kedvező volta miatt került sor. Az építkezést ez év második felében terveztük elkezdni és házi kivitelezés keretében végigcsinálni.

A fenti építési telkem 4 éves beépítési kötelezettséggel terhelt, tehát az időbeli csúszások is érzékenyen érintenek.

Kérem, a Tisztelt Testület bírálja felül előterjesztését, annak lényeges enyhítését hajtsa végre!

Tisztelettel:

Tóth Kálmán Harold, mint Alsónémedi, Somogyi Béla utcai (hrsz:2911) építési telek tulajdonos

Citromail.hu levelezőrendszerből küldve
[Lépj be](#) vagy [regisztrálj](#)

Szabóné Juli

Feladó: Alsónémedi <alsonemedi@alsonemedi.hu>
Küldve: csütörtök 2020. július 2 7:48
Címzett: Polgármester; Szabóné Juli
Tárgy: FW: hész észrevétel.

Fontosság: Sürgős

Nem nyomtattam iktatni, Juli légszki intézd majd.

Üdv. Győrváriné Erzsi

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabóné</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
Érkezett: 2020. 07. 01.	
Szám: AN/ 4482-6./20. 20.	

From: Földesi Gábor <foldesii.gabor@gmail.com>
Sent: Wednesday, July 1, 2020 8:38 AM
To: alsonemedi@alsonemedi.hu
Subject: hész észrevétel.

Tisztelt polgármester úr , tisztelt testület !

Az Alsónémedi honlapján június 15.-én megjelent HÉSZ módosítással kapcsolatban tenném meg az észrevételem .

Kezdeném azzal hogy bizonyos részei egy átlag ember számára nehezen értelmezhető . Ebből kifolyólag célszerűnek tartottam

volna egy közmeghallgatást tartani a lakosság részére .

Pontosan azért hogy az állampolgárok tisztában legyenek a dolgokkal , és az ebből kifolyólag ne legyenek kellemetlen perce sem nekik sem a tisztelt testületnek .

Mivel a hész , és annak módosítása engem is érinthet , ezért szeretném kérni polgármester urat és a tisztelt testületet hogy a következőket vegye figyelembe . A tulajdonomban lévő 772 hrsz szereplő ingatlanl kapcsolatban több dolog is eltér bizonyos dokumentumok alapján a valóságtól . Ennek kivizsgálását már elindítottam , folyamatban van . Mindaddig míg a vizsgálat le nem zárul , kérem önt és a testületet ezt vegye figyelembe . Ennek pontos időpontja természetesen bizonytalan . A jelenlegi tényekről önt és a testületet tájékoztatni fogom a következő testületi ülésen .

Tisztelettel Földesi Gábor .

Dr. Tüske Zoltán polgármester
és Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete részére

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

polgarmester@alsonemedi.hu; alsonemedi@alsonemedi.hu

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Ügyintéző Szabó Juli	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
Érkezett: 2020. 07. 01.	
Szám: AN/ 4482-7/20. 20	

A Helyi Építési Szabályzat és a Településképi védelemről szóló szabályzat véleményezési eljárása, vélemény nyilatkozása, javaslatlétel, kérés (Partnerségi Egyeztetési Eljárás)

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi ingatlantulajdonosokként, tősgyökeres lakosként írjuk levelünket.

Többször is volt rendezési terv, építési szabályzat módosítás, nem fordultunk az Önkormányzathoz, mert azt gondoltuk bármikor megtehetjük a későbbiekben, de most nagy hátránnyal járna a szigorítás – leírható, hogy sok településen elő mellett, akik esetleg nem is tudnak a tervezett módosításról, vagy nem mernek írni –, azért fordulunk most Önökhöz.

Olyan ingatlannál vagyunk érintettek, ahol két utcára néz az ingatlan (Kápolna-Hunyadi utca) és a szomszédos ingatlanok mellett a másik utcára kijárással történő építkezés is megvalósulhatna. A jelenleg tervezett szabályozás ezt már meg akadályozná, hiszen nem engedélyezik majd a kialakulandó teleknagyság miatt a megosztást, a telekméret alapján pedig két lakás nem építhető az ingatlanra. Ezzel az ingatlan korlátozása mellett az ingatlanok nagymértékű értékvesztése is bekövetkezik.

A településen sok ingatlan 600 és 1000-1400 m² (a miénk is 950-1200 m²). Sokszor emlegettük, hogy elég lesz egy „szoba-konyha-fürdőszoba” is a későbbiekben – ahogy többektől hallottam –, de ebben is megakadályoz bennünket és másokat is a tervezett szigorítás. A megépült ház mellett több mint 900 m² zöldfelület van, amit gondozunk és rendben tartunk (a másik fent nevezett kert egyelőre még művelve van, de többször szóba került, hogy nem lesz, nem tudjuk megművelni), ahol bővel elférne egy kis földszintes ház, amivel nem zavarnánk senkit, de ugyanígy mások sem. Nem zavarná a teleknagyság a parkolást sem, hiszen legtöbb esetben most sem azzal van a probléma, hogy nem férnek el, hanem azzal, hogy egyszerűen nem állnak be az ingatlanokra az autókkal, mezőgazdasági járművekkel, eszközökkel.

Leírhatjuk, hogy sokan mások is így vannak ezzel, hiszen gyermeküket azzal tudnák segíteni, hogy megengedik az udvarban-kertben építkezni, hogy a településen maradjanak, és az „itt született” gyermekeink ne vándoroljanak el, maradjanak az idős szülők mellett, hogy a későbbi ellátásuk megoldott legyen vagy könnyebben tudjanak vigyázni a gyerekekre. Ha ez az építkezés nem lenne korlátozva – akár csak egyenesági rokonok vagy testvérek között – nagyban segítené a településen lakókat és ez nemcsak a mi esetünkben, de másokéban, megfelelő méretű udvar maradna bármilyen célra, nem zavarná a

szomszédokat vagy a békés egymás mellett élést a telekszomszédok vagy egy telken belül építkezőknél. Felvethető itt a két gyermek által örökölt ingatlanon történő építkezést is.

Akik élelmesek voltak örökölt ingatlanjaikat eladták nagy haszonnal, mi - és azok, akik nem ezt nézték - nem élünk ezzel és szigorítások várnak ránk, sőt esetlegesen, ha most kívánnánk értékesíteni a korlátozások miatt jóval alacsonyabb értéket képviselne.

Kérjük a jelenlegi szabályozás megtartását, az építkezés más módon történő befolyásolását (pl. ha lehetséges egyenesági rokonok, testvérek építhetnének osztatlan telekre).

A saroktelkekre kedvezőbb szabályozási előírást szeretnénk, annak beépítése sokkal rendezettebb településképpel is járna.

2020. június 30.

1

Lovas István Lovas Istvánné
Lovas István és Lovas Istvánné
Ad. Kápolna u. 60. sz. a. lakos
Győrvari István László és Győrvari István Lászlóné
Ad. Szechenyi u. 161. sz. a. lakos

Szabóné Juli

Feladó: Alsónémedi <alsonemedi@alsonemedi.hu>
Küldve: csütörtök 2020. július 2 9:03
Címzett: Szabóné Juli
Tárgy: FW: partnerségi véleménynyilvánítás_HÉSZ módosítás

Üdv. Győrváriné Erzszi

From: Krisztina Frenyó <kriszti.nagy.90@gmail.com>
Sent: Wednesday, July 1, 2020 12:18 AM
To: polgarmester@alsonemedi.hu
Cc: alsonemedi@alsonemedi.hu
Subject: partnerségi véleménynyilvánítás_HÉSZ módosítás

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ Szabóné	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
Érkezett: 2020. 07. 01.	
Szám: AN/ 4482-8/20. 20.	

Tisztelt Polgármester Úr!

A Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban szeretnék véleményt nyilvánítani alsónémedi lakosként.

Túlzónak tartom, hogy a módosítással érintett övezetekben telkenként 1800 négyzetméterig csupán 1 lakóépület (melyben legfeljebb 1 lakás lehet) és 1 melléképület helyezhető el.

Értem, hogy ellenkező esetben megoldandó terhet jelent az egyes közműhálózatok bővítése, fejlesztése, a közterületen történő parkolás visszaszorítása és a lakosság számának növekedésével járó egyéb hatások. De véleményem szerint ez a módosítás jelgelheti ugyan a problémákat, de sokak számára nem jó megoldás, ugyanis:

- A közterületen lévő parkolás problémája sajnos ezzel nem fog megszűnni. Esetleg nem fokozódik tovább, de jelenleg nem csak a sűrűbben beépített telkek előtt látni közterületen parkoló autókat. Olyan telkek előtt is rendszeresen kint áll sokszor 2-3 autó is, ahol a telekméret lehetővé tenné a telken belüli parkolást.
- Az 1800 négyzetméteres telekméretig csupán 1 lakóépület engedélyezése a kevésbé tehetséges embereket érinti nehezen. Sokaknak ellehetetlenedik ezáltal az alsónémedi jövőképe, mert nem tud önállóan építkezni egy telken; vagy nem tud házat venni úgy, hogy aztán megoszthatná a telkét, így elesik ennek ellenértékétől.
- Végezetül, ami személy szerint engem is érint, hogy túlzásnak tartom azt is, hogy 1800 négyzetméteres telekméretig a lakóépület mellé csupán 1 melléképület helyezhető.

900 négyzetméteres telkünkön van egy lakóépület és egy melléképület, ami egy kis tároló. A HÉSZ módosítása alapján nem építhetnénk zárható garázst a telkünkön, pedig a terület méretéből és azon belüli építményelhelyezésekből adódóan erre bőven lenne szabad terület. Azzal, hogy építenénk egy zárható garázst, nem fokoznánk a közterületi parkolás problémáját, nem fogyasztanánk több ivóvizet, nem termelnénk több szennyvizet, elhelyezéséből adódóan nem zavarná a településképet sem. Ezzel a problémával, úgy vélem, nem lehetünk egyedül. Tehát a melléképületre kiterjedő ilyen mértékű korlátozást feleslegesen szigorúnak találom.

Ha valamilyen nyomós szempont elkerülte volna a figyelmemet, köszönettel venném a tájékoztatást ezzel kapcsolatban.

Köszönöm szépen, hogy megoszthattam a véleményemet!

Tisztelettel:
Frenyó Krisztina

Szabóné Juli

Feladó: Polgármester <polgarmester@alsonemedi.hu>
Küldve: csütörtök 2020. július 2 14:32
Címzett: 'Szabóné Juli'
Tárgy: FW: Észrevétel a Partnerségi Egyeztetési Eljárással kapcsolatosan

Tisztelettel:

dr. Tüske Zoltán
Polgármester

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ Szabóné	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
Érkezett: 2020. 06. 30.	
Szám: AN/ 4482-9 /20	20.

From: Éva Vargáné Ványai <vanyaievi71@gmail.com>
Sent: Tuesday, June 30, 2020 10:29 PM
To: polgarmester@alsonemedi.hu
Subject: Észrevétel a Partnerségi Egyeztetési Eljárással kapcsolatosan

Tisztelt Polgármester úr!

Ezúton szeretnék észrevételt tenni a tervezettel kapcsolatosan.

Családi házunk a Diófa utca 15. szám alatt található, 1130 m². A telek 1/3-a van beépítve jelenleg (tervező szerint). Két gyermekünk él otthon, a kicsi velünk Németországban. Nagylányunk augusztusban megy férjhez, házépítésben gondolkodnak, a helyszín még nem dőlt el. Középső lányunk is nézegeti a telek hátsó részét, még ott sem dőlt el semmi.

A tervezetet átolvasva sajnálattal vettem tudomásul, hogy ha ez elfogadásra kerül, lehetőségünk sem lesz segíteni a gyerekeinknek, hogy a pénzük jelentős részét ne rögtön telek vásárlásába kelljen, hanem a ház építésébe fordíthassák. A telkünkön elférne bőven 2 db 100 m²-es ház melléképülettel és a leendő unokáknak is jutna játszóhely. A tervezet szerint a jövőben erre nem lenne lehetőség.

Azt értem, hogy próbálják elkerülni az úgymond zsebkendőnyi telken lévő sorházas építkezést. Az viszont számomra nem világos, hogy miért kell ekkora terület egy házhoz. Már nem abban az időben élünk, mint nagyanyáink, hogy kell a terület a termények megtermeléséhez. Az pedig, hogy a jelenlegi 600 m²-ről a háromszorosa kell egy házhoz, enyhén szólva vicc. Ekkora telkek hol vannak és mennyi található Alsónémedin? Esetleg az Önkormányzat szándékozik parcellázni ekkora területeket?

Javaslatom az lenne, ha mindenképpen azt szeretnék, hogy a telek élvezhető legyen, akkor a ház alapterülete legyen arányos a telek nagyságával azon engedménnyel, hogy a tetőtér beépítésével a lakótér növelhető legyen. Például: adott egy 600 m²-es telek, ha erre építhető lenne 2 db 80 m² alapterületű ház tetőtérrel, akkor a telek megmaradó része élhető és karbantartható lenne. De egy 1800 m²-es telken egy ház? Elnézést, de ez nagyon elrugaskodott elképzelés.

Tehát legyen arány a telek és a rá építendő ház között. Legyen lépcsőzetes megoldás, akinek kisebb telke van, legyen lehetősége a döntésre, hogy mit tud kihozni a telek adottságaiból. Ne vegyük el a lehetőséget a fiataloktól. Mi a cél? A faluban tartani a fiataljainkat, vagy hagyni őket elvándorolni. Használjuk a józan paraszti eszünket.

Köszönöm megtisztelő figyelmét!

A sikeres döntéshez sok szerencsét kívánok!

Tisztelettel:

Vargáné Ványai Éva

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ELVETÉSI	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
Szabóné	
Érkezett:	2020. 06. 30.
Szám: AN/	4482-5/20. 20.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: A Helyi Építési Szabályzat és a Településkép védelméről szóló szabályzat módosítása ügyében meghirdetett Partnerségi Egyeztetési Eljárásban való részvétel, véleményezés ügy, mint Alsónémedi településen élő állampolgár, ill. Alsónémedi településen tulajdonnal rendelkező állampolgár – Közös kérelem, véleményezés, észrevétel

Alsónémedi lakosként, ingatlantulajdonosként kellemetlenül ért a hír bennünket a tárgyban nevezett szabályzat, rendelet módosításában foglaltak olvasása nyomán.

A dokumentációban olvasható építkezések szigorítása több tekintetben is hátrányos számunkra, de a településen élő számos állampolgár, tulajdonos számára is.

Megjegyzendő: Azok számára is hátránnyal jár a szabályozás, akik még nem is értesültek róla, hiszen nem mindenki ért az internethez, elektronikus ügyintézéshez, így sokan még nem is olvastak, nem is tudnak a tervezett módosításokról és véleményt sem tudnak nyilvánítani.

Úgy gondoljuk, a cél a fiatalok településen való megtartása, mely kapcsán a tervezett módosítás negatív hatással lenne. A fiataloknak egyre nehezebb a lakáshoz jutás, így az építkezés, mely kapcsán a jelenlegi 600 m²-es teleknagyság növelése a lakásépítést nehezíti. Többen azzal a szándékkal vásároltak vagy épp nem adták el haszonszerzési célból ingatlanukat, hogy arra két testvér építhessen. Jelen tervezett ezt a teleknagyságot a jelenlegi 600 m²-ről 1800 m²-re növelné, ami anyagilag több fiatalot nehéz helyzetbe hoz, növelve ezzel az építési költségeket. A fiatalok e módon való támogatása nemcsak a szülők, de az Önkormányzat érdekeit is szolgálná, hiszen a családok együtt maradása mellett a dolgozó fiatalok településen való maradását is szolgálja.

Többen arra számítottak, hogy a jelenlegi ingatlanukra, ami pl. 1100 m² a gyermekük még bőven építhet lakást, így ezzel segítve a fiatalok itt tartását. Vagy éppen arra számítottak, azt tervezték, hogy saját részre építenek egy kisebb lakást öreg korukra – vagy gyermekük a szülők részére –, így nemcsak anyagilag segítve őket, hanem idős korukra gondolva, megoldva a szülői ellátást. Úgy gondoljuk ez nemcsak a lakosság, hanem az Önkormányzat érdeke is!

Külön megfontolandó az olyan telkek ilyen nagyságú méretekben való korlátozása, melyek két utcára nyílnak vagy éppen saroktelkek!

Szeretnénk, ha a módosítás nem szigorítás lenne, hanem ugyanúgy támogatná a Kormányzat családpolitikáját, azaz segítené a fiatalokat, azok lakáshoz jutásának lehetőségét. Sok szülő azzal tud segíteni a gyermekének, ha a saját telkén megengedi az építkezést, hiszen a mai fizetések mellett a „gyári munkások” sokszor nem tudnak félretenni, hogy segítsék gyermekeiket, sőt saját maguk is hiteltörlesztők.

A jelenlegi telekméretetek, melyek többsége 600-1200 m²-es nagy részében mezőgazdasági termelés már nem folyik, de az ingatlanok beépítetlen területének gondozása is munkát igényel a lakóktól, hogy az rendezett legyen. A tervezett módosítás ennek a gondozott területnek a nagyságát növeli. Természetesen környezetvédelmi szempontból a zöldfelület nagyságával biztos előnyös, de a gondozáshoz igénybe vett energiák (pl. víz, elektromos áram, gázolaj

felhasználás) a környezetre károsan hatnak. Az embereket arra kényszerítenék, hogy a pihenő idejükből minél többet az ingatlanok gondozására fordítsanak, ezzel a hétfégyi fűnyírás stb. is nő – több településen már korlátozva van a fűnyírás ideje a hétfégyi pihenés miatt –, ami szintén lakossági elégedetlenséget von maga után, nem beszélve az ingatlanok esetleges rendezetlenségéről, ami nem gondolom, hogy célja lenne bárkinek.

A településen lévő ingatlanok többségében 600-1200 m² közötti ingatlanok, így a tervezett módosítás a település ingatlanjainak többségét érinti. A Képviselő-testület a tervezett módosítással a településen lévő ingatlanok értékét csökkenti! A korábban értékesített ingatlanoknál eleve úgy terveztek, hogy arra két vagy több ház is építhető, most viszont a korlátozással milliós értékvesztés történik akkor is, ha az eladáskor még nem gondolnak a beépíthetőségre, de a korlátozásokat megnézik, mert az esetleges későbbi terveket akadályozhat meg.

Azok, „akik közel vannak a tűzhöz” időben értesültek a tervezett módosításról, így léphettek annak érdekében, hogy még a régi szabályozás előtt engedélyeket kérjenek, módosításokat hajtsanak végre az ingatlanok megosztásánál stb. Úgy gondoljuk, hogy egy ilyen horderejű döntésnél a lakosság szélesebb körű bevonására, a lakosság egyértelmű tájékoztatására lett volna szükség, mielőtt ezek a szigorítások tervezése történik.

Sajnos, akik most szerették volna a tulajdonukat képező telket megosztani, lemaradtak! Lemaradtak azok miatt, akik két lakás helyett négy lakásos házakat építettek. Úgy gondoljuk egyszerűbb és igazságosabb lenne, azok ellen szankciót alkalmazni, esetleg lebontatni – vagy valahogyan korlátozni a többletként alkotott lakrészek használatát, értékesítését –, mint másoknak a tulajdonjogát korlátozni! Talán a négy lakásos házak építetőinek szankciója elégséges lenne a Szabályozási Terv további betartására, a csak haszonra gondolók további építkezéseinek megakadályozására!

A jelenlegi szabályozás módosítását sokan az utcai parkolás korlátozására vetítik le, ami nem valós, tekintettel arra, hogy a nagy telkek előtt is kint parkolnak az autók, mezőgazdasági járművek. Ha a szabályozás módosítása emiatt is történik, azt kérjük, más módon akadályozza meg az Önkormányzat!

Hatástanulmányt nem olvastunk a rendelet-tervezet mellett, így a döntéshozók sem tudhatják, mivel jár a tervezett módosítás.

Kérjük a jelenlegi szabályozás megtartását, azaz a 600 m²-es ingatlanra két lakás építésének engedélyezése, ha kell korlátokkal pl. egyenesági rokonok építhetnek egy telekre.

A jelenlegi szabályozás mellett javasoljuk a bejárat létesítésének korlátozását: egy telekre egy kapubejáró létesítésének engedélyezése, kivéve garázsbejáró, így ezzel is korlátozni lehet az ingatlanvásárlók, építők személyét (nem mindenki szeretne közös udvart).

Építkezéskor írja elő az Önkormányzat és parkolási rendeletben szabályozza az ingatlanok előtti parkolást, pl. maximalizálja a járműveket vagy írja elő parkoló kiépítését a jövőben, ahogy az üzletek esetében is történik.

Alsónémedi, 2020. június 30.

Aláírások, a levél mellékletében található 9 db íven!

Szabóné Juli

Feladó: Alsónémedi <alsonemedi@alsonemedi.hu>
Küldve: csütörtök 2020. július 2 7:54
Címzett: Polgármester; Szabóné Juli
Tárgy: FW: Helyi Építési Szabályzat és a Településkép védelméről szóló szabályzat és a Településkép védelméről szóló szabályzat módosítása ügyében meghirdetett Partnerségi Egyeztetési Eljárásban való részvétel, véleményezés ügy, mint Alsónémedi településen élő á

Melléletek: Építési szabályzat észrevétel.docx; Beolvasott_20200630 (5).jpg; Beolvasott_20200630 (6).jpg; Beolvasott_20200630 (4).jpg; Beolvasott_20200630 (3).jpg; Beolvasott_20200630 (8).jpg; Beolvasott_20200630 (9).jpg; Beolvasott_20200630.jpg; Beolvasott_20200630 (2).jpg; Beolvasott_20200630 (7).jpg

Fontosság: Sürgős

Kedves Juli, ezt is légy szíves nyomtatni iktatni.

Aki érdeklődött mindenkinek két e-mail címet mondtam, tekintettel arra, hogy nem láttam egyik anyagban sem megjelölve a kötelező e-mail címet! /polgarmester@alsonemedi.hu és alsonemedi@alsonemedi.hu/

Üdv. Győrváriné Erzsé

From: jozsuzsu . <jozsuzsu@gmail.com>
Sent: Tuesday, June 30, 2020 11:23 PM
To: alsonemedi@alsonemedi.hu
Subject: Helyi Építési Szabályzat és a Településkép védelméről szóló szabályzat és a Településkép védelméről szóló szabályzat módosítása ügyében meghirdetett Partnerségi Egyeztetési Eljárásban való részvétel, véleményezés ügy, mint Alsónémedi településen élő állam

Tisztelt Polgármester úr!
TisztHelyelt Képviselő-testület!

Kérem Önt Polgármester úr és T. Képviselő-testület, a csatolt levelet legyenek szívesek elolvasni és újra testület elé vinni, mivel a 87 aláírás, azt igazolja, hogy a módosított Helyi Építési Szabályzat **NEM NYERTE MEG TETSZÉSÜKET**. A levélben leírtak, nem az én ötletem volt, csak többen felkerestek, elmondták véleményüket, melyet több emberrel megosztottunk.

Bízunk benne, hogy döntésük Alsónémedi lakosság érdekét képviseli majd.

Tisztelettel:

Józan Zsuzsa



Szabóné Juli

Feladó: Alsónémedi <alsonemedi@alsonemedi.hu>
Küldve: hétfő 2020. június 29 10:19
Címzett: Szabóné Juli; Polgármester
Tárgy: FW: Helyi építési szabályzat módosításának véleményezése

Fontosság: Sürgős

Juli, nem nyomtattam, légszi intézni az iktatásal, köszönöm!

Üdv. Győrváriné Erzsé

From: Bielik Gábor <bielik.gabor@gmail.com>
Sent: Sunday, June 28, 2020 6:04 PM
To: alsonemedi@alsonemedi.hu
Subject: Helyi építési szabályzat módosításának véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Véleményezni szeretném a hatályos 3/2019. (III. 01.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat tervezett módosítását.

Egyetértek azzal, hogy a 600nm feletti telkekre 1 kétlakásos, illetve 2 egylakásos családi ház építése sok vállalkozónál kikaput jelentett és sorra kezdték felépíteni a különböző társasházakat, szűk telekkel rendelkező családi házakat. Jelenleg ezek az ingatlanok nem adnak több életteret mintha egy budapesti panelba költözne az ember, ráadásul horribilis árakon kínálják az eladók.

Nem értek egyet azzal, hogy a minimális telekméretet 1800nm-re kellene felemelni ahhoz hogy visszaálljon a falusias légkör.

Jelenleg az Orgona utcában lakok feleséggel. Az Orgona utcában lévő telkek mérete végig **400 négyzetméter (~1440nm)**.

A környéken nem tudok olyan ingatlanról vagy telekről ami elérné az 1800nm-t. (kivéve a szántóföldeknél lévő területek)

Tervben volt hogy apósom telkét osztatlan közös tulajdonként megfelezzük és a telek hátsó felében építkezünk, mivel a 700nm már egy élhető terület lenne számunkra.

Jelenlegi tervben foglalt négyzetméter növeléssel csak azt fogják elérni hogy a fiatalok elköltözzenek a faluból.

Rengeteg nagy telek (1440nm nagy teleknek számít) hátsó része áll parlagon mert az ott lakók már nem foglalkoznak földműveléssel, a jelenlegi fiatalok viszont sohasem fognak ebben gondolkodni.

Javaslatom, hogy a jelenlegi szabályzatban foglalt 600nm-t növeljék meg a duplájára (**1200nm**).

Ezzel a lépéssel rengeteg fiatal itt tudnának marasztalni a faluban, mivel a jelenlegi ingatlan és telek árak mellett nem kellene azon gondolkodnia senkinek hogy hol kezdjen új életet, mert a telek adott lenne, az építkezés költsége nem éri el a sorházak árát, nem mellelleg minimum 600nm telek tartozna egy ingatlanhoz ami már egy tervezhető és élhető terület.

Üdvözlettel,
Bielik Gábor
Bielikné Bai Anett

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ Szabóné Juli	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
Érkezett: 2020. 06. 29.	
Szám: AN/ 4482-4/20. 29.	

Alsónémedi

Feladó: Lukács Éva <lukacs.evailona@citromail.hu>
Küldve: csütörtök 2020. június 25 21:01
Címzett: alsonemedi@alsonemedi.hu
Tárgy: Partnerségi véleménynyilvánítás a tervezett HÉSZ módosítás miatt

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
Szabóné	
Érkezett: 2020. 06. 26.	
Szám: AN/ 4482-3/20. 20	

Partnerségi véleménynyilvánítás

Tisztelt Polgármester Úr!

a 3/2019.(III.01.) HÉSZ módosítás tervezetéhez az alábbi hozzászólást teszem:

Általános észrevételek:

Az egy telekre vonatkozó lakóépület kialakítás tervezett módosításával nem értek egyet, azt a jelenlegi szabályok túlzó szigorításának tartom.

A HÉSZ jelen formájában is szigorúan szabályozza az építési telkeken kialakítható házak és lakások számát: 600m² feletti területű építési telkekre vonatkozó tervezett új szabályok 1800m²felettire módosulnának, vagyis háromszorosára, 300%-ra növelve a minimális méretet egy ikerház v két önálló családi ház megépíthetőségére. Az ez alatti mérettel rendelkező építési telkekre egy családi ház lenne építhető, 1-200m²-re ugyanúgy, mint 1799m²-re.

Ez a mai életviteli körülmények között alaposan megszürné az építkezési kedvet a településen. Sok fiatal és középkorú család nem tud és nem is akar ekkora területet karbantartani, gondozni a munkája mellett.

Világos, hogy biztosítani kell a település élhetőségét, de véleményem szerint nem a kb 1000m²-re épített két lakás okoz negatív hatást a közösségre. A problémát a minimális méretet éppenhogy meghaladó telekre zsúfolt lakások, nem egy esetben trükkök sorával élve, a két lakást meghaladó számban kivitelezett építkezések okozzák.

A falut végigjárva megállapítható, hogy az ikerházas-, dupla házas telek tulajdonosai törekszenek a környezetük igényes karbantartására. Az elhanyagolt ingatlanok nem ebben a körben keresendők.

Minden település vezetése arra törekszik, hogy vonzóvá tegye környezetét a betelepülni vágyók előtt. Ezzel nem csak új lakókat, de új vállalkozásokat is bevonzva.

A telekméret kb 50%-os emelésével egyet tudok érteni, a 300% emelést túlzónak tartom.

Az új szabály bevezetéséig fennálló építési moratórium is értelmezhetetlen. (A belengetett áremelések előtt sem tiltják meg az áremelkedéssel érintett termékek megvásárlását).

Javaslatom:

1/ a tervezett módosítás bevezetésétől tartósan tekintsenek el, azt ne szavazzák meg

2/a szabályozás ilyen extrém módosítása nem elfogadható, egy lépésben 300%-os emelés nem ésszerű és nem etikus, maximum 50%-os telekméret növelés fogadható el a kétlakásos beépítés vonatkozásában.

3/az üzletszerű trükközések kivédésére megoldás lehet az Alsónémedi Önkormányzat határozott időre szóló elidegenítési tilalmának bevezetése az egynél több, jellemzően két lakás egy telken történő elhelyezése esetében.

A brutális „tervezet” következményei lehetnek:

- az alsónémedii ingatlanok eladhatósága, így azok értéke erősen leromlik, ami nem lehet érdeke az öslakosoknak sem.

- a jelenleg is trükközőket újabb trükkök kieszelésére sarkalja

-a település dinamikus fejlődése megtorpan

-a brutális változtatás, a bevezetéséig meglévő építési tilalom, és a változtatások előtt, az akkori feltételekkel tervezett építkezések meghiúsulása miatt az Önkormányzattal szemben

kártérítési igények merülhetnek fel

A jelenlegi beadványom az érintettségem okán íródik, mivel 2019-ben vásároltunk egy 998m²-es telket Alsónémediben, mely 50-50%-ban a fiam és az én tulajdonomba került. Egy kétlakásos ikerház megépítését terveztük rá, értelem szerűen a fiam és az én (+feleségem)számomra. Zárójelben jegyzem meg, hogy e cél érdekében eladtam a szegedi családi házamat.

Mivel a telek közművekkel nem volt ellátva, megkezdtem azok telepítését. Így a vízszolgáltatás a két lakáshoz, két vízórával került kialakításra és folyamatban van két villanyóra telepítése földkábel segítségével, ezek már eddig is természetesen dupla kiadást jelentettek számomra.

A telek megvásárlására az akkori szabályok számunkra kedvező volta miatt került sor. Az építkezést ez év második felében terveztük elkezdni és házi kivitelezés keretében végigcsinálni.

A fenti építési telkem 4 éves beépítési kötelezettséggel terhelt, tehát az időbeli csúszások is érzékenyen érintenek.

Kérem, a Tisztelt Testület bírálja felül előterjesztését, annak lényeges enyhítését hajtsa végre!

Tisztelettel:

Tóth Kálmán Harold, mint Alsónémedi, Somogyi Béla utcai (hrs:2911) építésitelek tulajdonos

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23415/2020

2020.06.26

ALSÓNÉMEDI

Szektor : 61

Belterület 2911 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	996	0,00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 40420/2/2019.09.04
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Kálmán Harold
sz.név: Tóth Kálmán Harold
szül. : 1958
a.név : Kovács Jolán
cím : 6710 SZEGED Kapisztrán út 8.

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 40420/2/2019.09.04
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Bendegúz
sz.név: Tóth Bendegúz
szül. : 1992
a.név : Lukács Éva Ilona
cím : 6710 SZEGED Kapisztrán út 8.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30705/2006.2005.12.02

Önálló szöveges bejegyzés a 0202/46 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásából keletkezett.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Dátum: 2020-06-21 [12:05:46 CEST]
 Feladó: Nikola Jancso-Todoranov <jancso.nikola@gmail.com>
 Címzett: alsonemedi@alsonemedi.hu
 Tárgy: Partnersegi velemennyilvanitas a tervezett helyi epitesugyi szabalyzat modositasarol

Tisztelt polgarmester ur,

A 3/2019(Iii.1)onkormanyzati rendelettel elfogadott helyi epitesugyi szabalyzat szigorubb az orszagosnal.

A tervezett modositas(ami 3x szigorubb az elozonel) KAROS a nemediek számára.

Nagy atlagban a nemedi lakoingatlanok tobb mint a felenek nagysaga 900m2.

Karos 1.Ha az eloterjesztettek szerint modosul a helyi ep.szabalyzat az a nemedi ingatlanokat 5 es 20 millio forint kozeli osszeggel erteleniti el.

Attol fuggoen , hogy ures vagy beepitett ingatlanrol van szo.

Nem mindegy , hogy egy vagy ket lakas alakithato ki a lakoingatlanon.

Karos 2.A regi nagymeretu hazak a 900m2 telken eladhatatlanokka valnak.

Ha ket lakassa oszthatok akkor hasznosithatok lennenek.

Karos 3.Ha az eloterjesztettek szeint modosul a helyi ep.ugyi szabalyzat az szembe meg a kormany csaladpolitikajaval.

Egy fiatal hazaspar nem epitheti be a szulok 900m2 en levo hazanak tetoteret saját lakas celjara pedig arra is jar a maximalis allami tamogatas.

Karos 4.Mivel a nemedi ingatlan tulajdonosokat anyagi kar eri a modositas bevezetese utan azonnal vagy kesobb,jogos karteritesi igennyel fognak frllepni az Obkormanyzattal szemben.

Karos 5. Kizarolag elektronikusan nyilvánithatnak velemenyt a modositastervezetrol a nemediek a hirtmeny alapján.

Ez diszkriminalja azokat akik nem hasznalnak gepet.

A kormanyrendeletrevalo hivatkozas ebben az esetben nem helytallo.

Karos 6.Szoban az onkormanyzatnal ertesultem ,hogy leallitottak az epitkezeseket az uj szabalyzat elfogadasaig vagy a regi ervenyessenek visszaallitasaig.

Ez mar most tobb millioval karositja az epitteteket.!

Nem tudom ez jogilag mennyire elfogadható.

7.A szabalyzat modositasarol (a horderejere valo tekintetek)szuksegesnek tartom azt ,hogy minden ingatlantulajdonost irasban megkeressenek .Az irasnak tartalmaznia kellene az "elonyeit " es a hatranyait az uj modositasnak a felreertesek elkerulese miatt.

Az emberek általában a területrendezéshez nem sokat ertenek de ha tudatosodik bennük , hogy egy atnemgondolt szabalyzat elfogadasaval milliokat vettek ki a zsebukbol az belathatlan kovetkezmenyekkel jarhat.

Fontos a nemediek tisztelete ezt pedig ugy értelmezem ,hogy az lakosok általános iskolájveszteti HIVATAL számara is egyertelmu legyen mit dontenek el a testuleti tagok.

Testuleti meghallgatást kerek ezzel az uggyel kapcsolatban.

ALSONEMEDI ÁLTALÁNOS ISKOLA VESEZETI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ
<i>Szabó</i>
Érkezett: 2020. 06. 22.	
Szám: AN/ 4482-2/20. 20.	

Jancso-T Nikola (magyar allampolgar , nemedi lakos)