



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/382-5 /2023.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: HÉSZ módosítás CBA, rendelet elfogadása

Melléklet: Rendelet-tervezet és mellékletei

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 Önkormányzat 2022 októberében kezdte meg a hatályos településrendezési eszközeinek újabb módosítását annak érdekében, hogy a hatályos Szabályozási tervben a 2402/1, a 2403 és a 2404 hrsz ingatlanok területére – amelyek Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe soroltak – feltüntetett „a telek be nem építhető része” jelölés részben törlésre kerüljön.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a CBA Kereskedelmi Kft. (továbbiakban: CBA) részéről benyújtott Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítására irányuló kérelmet a 247/2022.(VIII.16.) önkormányzati határozatával támogatta és felhatalmazta a Polgármestert, hogy az Önkormányzat a tervmódosításával kapcsolatban a CBA Kereskedelmi Kft.-vel kössön településrendezési szerződést.

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdése alapján a tervmódosítás alapjául **Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 304/2022.(X.26.) önkormányzati határozata szolgál, amely a településrendezési tervekkel kapcsolatos döntéseket együttesen, egy határozatban tartalmazza.**

Ezen határozatban a módosítással érintett 2402/1, 2403 és 2404 hrsz ingatlanokat Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete ún. **kiemelt fejlesztési területekké nyilvánította**, amelynek értelmében a jelen TRE módosítás államigazgatási egyeztetése 419/2021. Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti **ún. egyszerűsített eljárás** keretében történhessen az állami főépítész által levezetett egyeztető tárgyalás formájában.

Tervkészítés egyeztetése az E-TÉR felületén (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer)

1.KÖRNYEZETI ÉRTÉKELES 2/2005.(I.11.) - egyeztetés – E-TÉR

A hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően azonban Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata az E-TÉR egyeztető felületére 2022.11.11-én feltöltött levelében kikérte a **környezet védelméért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

Az érintett szerveknek 8 nap állt rendelkezésre a véleményezésre. A **véleményezők a tervmódosításhoz környezeti értékelés elkészítése nem tartották szükségesnek**, ezért az Önkormányzat Képviselő-testülete 352/2022.(XII.8.) sz. önkormányzati határozatában döntött arról, hogy a környezeti értékelést nem készítetteti el.

2. PARTNERSÉGI egyeztetés – E-TÉR

A 2021-ben hatályba lépett „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormány-rendelet (továbbiakban: 419/2021.Kormányrendelet) újra szabályozta az egyes településrendezéssel kapcsolatos tervfajták egyeztetési eljárásrendjét, illetve e tervfajták megnevezését és tartalmi követelményeit, valamint az ezekhez kapcsolódó partnerségi egyeztetés szabályait is. Ezen túlmenően a partnerségi és államigazgatási

tervegyeztetést 2022. július 1-től az ún. E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületen tette kötelezővé.

Fentiek értelmében Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a 419/2021. Korm.rend. 62.§ (1) b) pontja szerint a jelen tervmódosítás **partnerségi egyeztetését az E-TÉR felületén folytatta le 2022.11.21. – 2022.12.01. között.** A Partnerségi egyeztetést az Önkormányzat 2022.12.08-i Képviselő-testületi ülésen zárta le. Mivel a tervegyeztetést módosító kormányrendelet értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete a korábbi partnerségi rendeletét hatályon kívül helyezte, az önkormányzati honlapon Hirdetményben került feltüntetésre az E-TÉR-en történő Partnerségi egyeztetés ténye.

A partnerek, illetve a lakosság részéről észrevétel, vélemény elektronikus, illetve postai úton nem érkezett. A partnerségi-lakossági egyeztetést az Önkormányzat Képviselő-testülete 353/2022.(XII.8.) sz. önkormányzati határozatával lezárta.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Az E-TÉR-en lefolytatott partnerségi egyeztetést követően került jelen tervmódosítás a 419/2021. Kormányrendelet 62.§ (1) a) pontja szerint Pest megye Állami Főépítésze elé, aki a **tervegyeztetést az államigazgatási egyeztető szervekkel** a 419/2021. Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti **ún. egyszerűsített eljárás** keretben egyeztető **tárgyalás formájában** tartotta meg.

Az állami főépítész az ún. egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalását 2023.01.11-én folytatta le, amellyel kapcsolatban kifogást emelő vélemény nem érkezett.

A tervmódosítással kapcsolatban az **állami főépítész** a 2023.01.13-án kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00026-16/2023; Hiv.sz: 5872-20/2022) ún. **záró szakmai véleményében kifogást nem emelt.**

Az állami főépítész – a szabályozási tervlap tekintetében – az övezethatárok pontos ábrázolását, valamint a jelmagyarázat kiegészítését kérte a tervezési területen belül alkalmazott jelölésekkel, amennyiben azok a hatályos szabályozási tervhez képest új jelölések. Mivel új jelölések nem kerültek bevezetésre, így a jelmagyarázat kiegészítése sem szükséges.

Továbbá az állami főépítész kérte összevetni a módosítással érintett 2402/1 hrsz terület északi részén a Településszerkezeti tervnek megfelelően gazdasági erdő (Eg) övezetbe sorolt területrész (2402/1 hrsz b) alrészlet erdő művelési ágú 18.960 m² területe) területnagyságát a hatályos helyi építési szabályzatban szereplő Eg övezetben előírt legkisebb kialakítható telekmérettel (20.000 m²) annak érdekében, hogy telekalakítás esetén az Eg övezetbe sorolt terület külön telekre kerülhessen.

Az összevetés során kiderült, hogy a szabályozási tervlapon a jelen módosítás során Eg övezetbe sorolással érintett terület – mivel nem éri el az Eg övezetben szereplő 20 000 m² minimális telekméretet – egy újonnan megállapításra kerülő olyan új Eg-1 övezetbe kerül, amely övezetben megállapított területnagysága a meglévő 18 960 m² területnagyságnál kisebb.

Ennek okán a HÉSz kiegészül egy új erdőövezettel, az Eg-1 övezettel, amely a legkisebb telekterület (amely ebben az új Eg-1 övezetben 10 000 m² lesz) kivételével az Eg övezet hatályos előírásait tartalmazza az alábbiak szerint:

A HÉSZ 1. melléklet 2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
3.	Eg	20000	0,5	0,5**	--	4,5
3a. ÚJ ÖVEZET	Eg-1	10000	0,5	0,5	--	4,5

A záró szakmai vélemény alapján a **Képviselő-testület** a HÉSZ módosítás rendelet-tervezetét **jóváhagyhatja**.

A jelen előterjesztésben szereplő HÉSZ módosító rendelet a **jóváhagyásának kihirdetését követő napon lép hatályba**.

A jóváhagyást követően az Önkormányzatnak ez E-TÉR egyeztető felületén az egyeztetést le kell zárnia a jóváhagyott rendelet feltöltésével.

Alsónémedi, 2023. január 18.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
Nagy Ibolya
jegyző



Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdés c) szerinti 3. melléklet: SZ-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 1. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

2. §

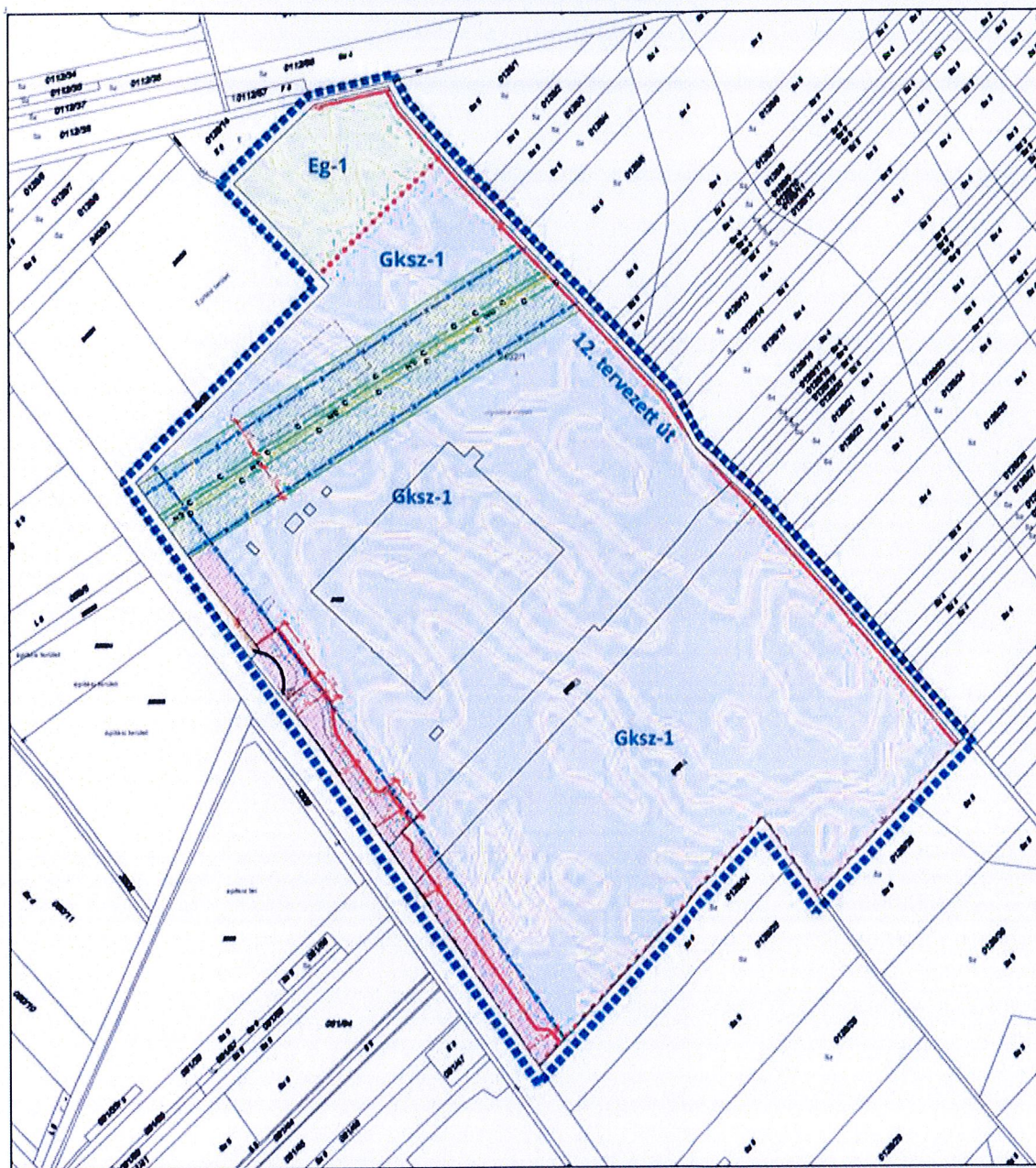
A HÉSZ 1. mellékletében a 2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei) táblázata kiegészül a jelen rendelet 2. melléklete szerinti sorral.

3. §

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

1. melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez.

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

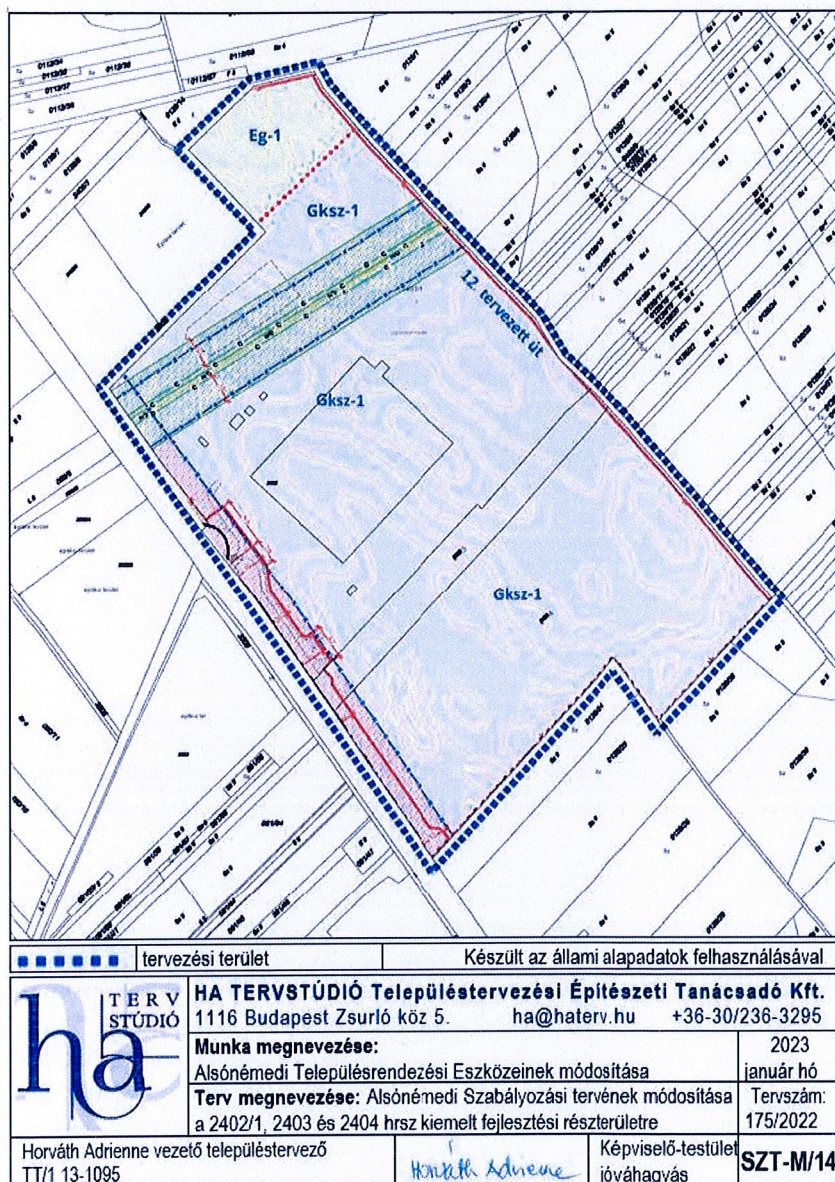


tervezési terület Készült az állami alapadatok felhasználásával.

	HA TervStúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása		2023 január hó
	Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása a 2402/1, 2403 és 2404 hrsz kiemelt fejlesztési részterületre		Tervszám: 175/2022
	Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095		Képviselő-testület jóváhagyás

SZT-M/14

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



HÉSZ 1. melléklet 2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. 3a.

3a.	Eg-1	10000	0,5	0,5	--	4,5
-----	------	-------	-----	-----	----	-----

Végső előterjesztői indokolás

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a CBA Kereskedelmi Kft. (továbbiakban: CBA) részéről benyújtott Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítására irányuló kérelmet a 247/2022.(VIII.16.) önkormányzati határozatával támogatta és felhatalmazta a Polgármestert, hogy az Önkormányzat a tervmódosításával kapcsolatban a CBA Kereskedelmi Kft.-vel kössön településrendezési szerződést.

A „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 59.§ (2) bekezdése alapján a tervmódosítás alapjául **Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 304/2022.(X.26.) önkormányzati határozata szolgál, amely a településrendezési tervekkel kapcsolatos döntéseket együttesen, egy határozatban tartalmazza.**

Ezen határozatban a módosítással érintett 2402/1, 2403 és 2404 hrsz ingatlanokat Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete ún. **kiemelt fejlesztési területekké nyilvánította**, amelynek értelmében a jelen TRE módosítás államigazgatási egyeztetése 419/2021. Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti ún. **egyszerűsített eljárás** keretében történhessen az állami főépítész által levezetett egyeztető tárgyalás formájában.

Az E-TÉR-en lefolytatott partnerségi egyeztetést követően került jelen tervmódosítás a 419/2021. Kormányrendelet 62.§ (1) a) pontja szerint Pest megye Állami Főépítésze elé, aki a **tervegyeztetést az államigazgatási egyeztető szervekkel** a 419/2021. Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti ún. **egyszerűsített eljárás** keretben egyeztető tárgyalás formájában tartotta meg.

Az állami főépítész az ún. egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalását 2023.01.11-én folytatta le, amellyel kapcsolatban kifogást emelő vélemény nem érkezett.

A tervmódosítással kapcsolatban az **állami főépítész** a 2023.01.13-án kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00026-16/2023; Hiv.sz: 5872-20/2022) ún. **záró szakmai véleményében kifogást nem emelt.**

A záró szakmai vélemény alapján a **Képviselő-testület** a HÉSZ módosítás rendelet-tervezetét **jóváhagyhatja.**

A jelen előterjesztésben szereplő HÉSZ módosító rendelet a **jóváhagyásának kihirdetését követő napon lép hatályba.**