



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

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

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/438-14/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2024. január 31-i ülésére

Tárgy: HÉSZ rendelet módosítás elfogadása – Idősek otthona

Melléklet: Határozati javaslat és rendelet-tervezet

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna

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!

Jelen tervmódosítás során Alsónémedi Településrendezési eszközeinek – TRE (Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének) módosítása az 5. sz. főút menti 728 és 109/6 hrsz területekre történik annak érdekében, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő telkeken idősök otthona kerülhessen elhelyezésre. A módosítás során az érintett ingatlanok területe a jelenlegi falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásból és építési övezetből intézményi terület (Vi) területfelhasználásba és építési övezetbe kerülnek átsorolásra. E fejlesztést az Önkormányzat több határozatában is támogatta, az építészeti kialakítást a lakosság számára bemutatta, a lakosság az építészeti, látványtervvvel kapcsolatban véleményt nyújthatott és nyújtott be.

A megvalósuláshoz szükséges volt a helyszín területét érintően a településrendezési terv módosítására is. Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása az 5. sz. főút menti 728 és 109/6 hrsz területekre idősök otthona elhelyezése érdekében című terv módosításához szükséges partnerségi-, lakossági- és államigazgatási egyeztetést az Önkormányzat 2023 novemberétől 2024 januárjáig folytatta le.

Fenti partnerségi, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetést az Önkormányzat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárési szabályai szerinti egyszerűsített eljárás szerint folytatta le.

A jelen tervmódosítással kapcsolatos **egyeztetést az Önkormányzat azzal kezdte meg**, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerint kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a jelen tervmódosítás kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A módosítás kapcsán, mint első egyeztetés az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján a **megkeresett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését** jelen tervmódosítás kapcsán.

Ezen beérkezett válaszok alapján a Képviselő-testület a 306/2023. (XI.22.) önkormányzati határozat (1) bekezdésében döntött arról, hogy a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel, így jelen tervmódosítás ún. **Partnerségi-lakossági egyeztetését** Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata az országos jogszabályok alapján folytatta le az alábbiak szerint:

Partnerségi-lakossági egyeztetés lefolytatása – E-TÉR:

A 419/2021. Korm.rend. 62.§ (1) b) pontja szerint az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületen került lefolytatásra 2023. november 8-17. között, mely idő alatt az E-TÉR felületen folyó egyeztetéssel párhuzamosan az egyeztetési tervdokumentáció feltöltésre került az Önkormányzat honlapjára annak ellenére, hogy Alsónémedi Önkormányzata nem alkotott új Partnerségi rendeletet.

Az egyeztető felület által rendelkezésre álló 10 nap véleményezési idő alatt nem érkezett észrevétel sem elektronikus, sem postai formában.

Ezzel párhuzamosan az Önkormányzat a lakosság és partnerség számára, valamint lakossági fórumot helyettesítve elektronikus úton a település honlapján közzétette a partnerségi-, lakossági egyeztetési tervdokumentációt, amelyet hirdetményben is jelzett a partnerség és lakosság felé.

A Hirdetmény szerinti egyeztetés 2023. november 8-17. között tartott, amely idő alatt észrevétel, vélemény nem érkezett.

Összefoglalva fentiek szerinti véleménynyilvánítási lehetőségek egyike során sem érkezett észrevétel, vélemény sem a lakosság, sem a partnerség részéről. Ezt figyelembe véve hozta meg a Képviselő-testület a 307/2023. (XI.22.) önkormányzati határozatát a partnerségi, lakossági véleményezés lezárásáról, valamint a termódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról.

A terv államigazgatási egyeztetését az állami főépítész 2024. január 17-én folytatta le, ahol az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a termódosítással kapcsolatban. A Pest Vármegyei Főépítész az egyeztetésen hivatkozva arra, hogy Alsónémedi Pest Megyei Területrendezési Tervének (PMTrT) 3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével érintett, kérte, hogy a HÉSZ az erre vonatkozó általános előírással egészüljön ki.

Ennek okán a HÉSZ kiegészítésre került a klímaváltozás kapcsán a Klímaváltozással szembeni védekezés alfejezettel. Lásd rendelet-tervezet: 64/A.§.

Fentiek értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze a termódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban ún. záró szakmai véleményét 2024.01.18-án (Ügyiratszám: PE/AF/00050-20/2024) megküldte.

E záróvélemény alapján a jelen előterjesztés mellékletét képező Településszerkezeti terv (TSZT) módosítás határozat-tervezetét és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás rendelet-tervezetét a Tisztelt Képviselő-testület jóváhagyhatja.

A jelen előterjesztésben szereplő határozat és rendelet (tervezetek) a jóváhagyásuk kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a jóváhagyás támogatására és a Tisztelt Képviselő-testületet arra, hogy a jelen Előterjesztés melléklete szerinti Településszerkezeti tervet (TSZT) módosító határozatot és a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) módosító rendeletet szíveskedjen elfogadni!

Alsónémedi, 2024. január 23.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző



Az előterjesztés 1. sz. melléklete – TSZT módosításról szóló határozati javaslat:

.../2024.(I. 31.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2018. (II.14.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.**
- (2) A Településszerkezeti terv leírása 3. melléklet – A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.**
- (3) Jelen módosítás során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete szerinti területi mérlege Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan nem változik.**
Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
2.	Alsónémedi	1250,47	4906,91	25,48

- (4) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15-i hatálybalépését követően Alsónémedi Község településrendezési eszközeinek módosítása során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területnövekménye 0 ha.**
- (5) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során nem változik.**
Alsónémedi Nagyközség biológiai aktivitás értéke: +718,86
- (6) A Településszerkezeti Tervről szóló 8/2018. (II.14.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlap helyébe a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan 2. mellékletét képező TSZT-M/5 jelű módosító Településszerkezeti tervlap lép.**
- (7) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.**

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Határidő: azonnal

1. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati határozathoz:

Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása			
Rész- terület	Módosítás által igénybevett területnagyság (m ²)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
1.	2 940	Falusias lakóterület Lf	Intézményi vegyes Vi

2. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati határozathoz:

Rajzsám	Rajz megnevezése
TSZT-M/5	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 728 és 109/6 hrsz területekre



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

Tervezési munka megnevezése: Alsónémedi Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a 728 és 109/6 hrsz területekre		2024 január hó
Terv megnevezése: Alsónémedi Településszerkezeti tervének módosítása a 728 és 109/6 hrsz területekre		Tervszám: 213/2023
HORVÁTH ADRIENNE HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	Képviselő-testületi jóváhagyás	TSZT-M/5

2. melléklet – HÉSz és SZT módosításról szóló rendelet tervezete:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) 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) 34. § a következő bekezdésekkel egészül ki:

- „(5) A Vi-3 építési övezetben az (1) bekezdés a) és c) pontjaiban felsorolt rendeltetéseken túl idők otthona számára szállás önálló rendeltetés, valamint az ezt kiegészítő épületek elhelyezhetők.
(6) A Vi-3 építési övezetben a szükséges gépjármű parkolás telken belül, illetve a (4) bekezdés szerint alakítandó ki.”

2.§ A HÉSz az alábbi 61. alfejezettel és a 64/A.§-sal egészül ki.

„61. Klímaváltozással szembeni védekezés

64/A. § A beépítésre szánt területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében a zöldfelületet részben többszintes növényállománnyal kell kialakítani.”

3.§ A HÉSz 1.§ (3) bekezdés b) 2. melléklet: SZ-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv –Belterület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 1. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

4.§ A HÉSz 1. melléklete 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI c. mellékletének 1.4.Intézmény építési övezetek táblázata a jelen rendelet 1. melléklete szerint egészül ki.

Záró Rendelkezők

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

.....
dr. Tüske Zoltán
polgármester

.....
Nagy Ibolya
jegyző

1. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati rendelethez.

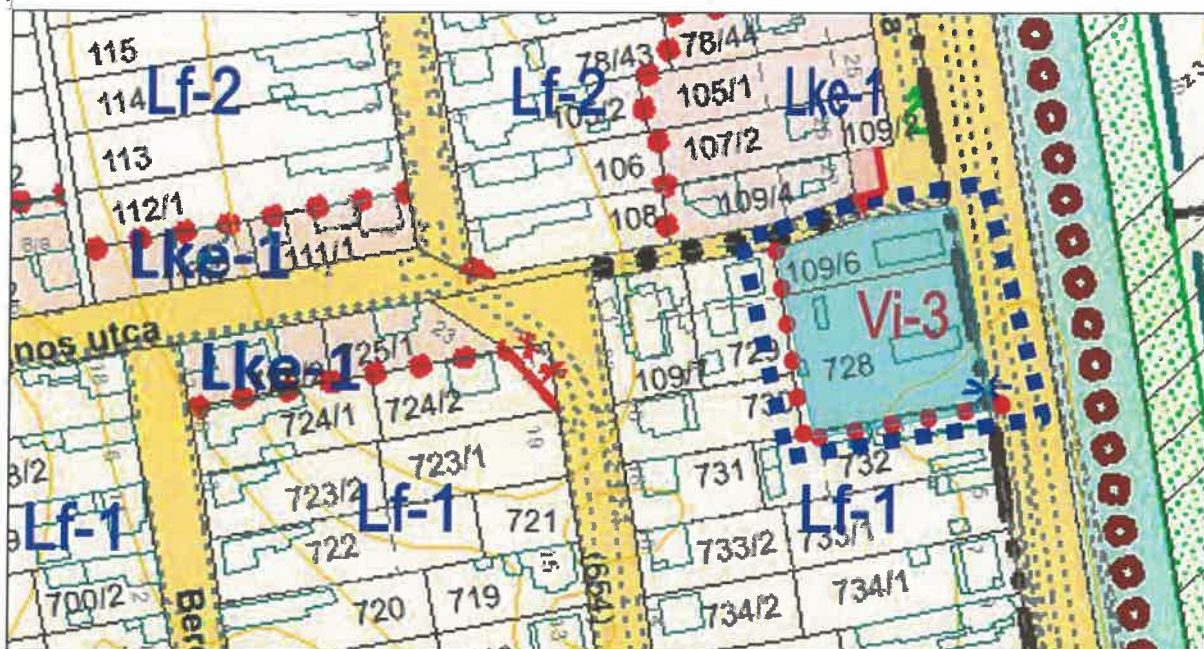
A HÉSz 1. melléklete 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI c. mellékletének 1.4.Intézmény építési övezetek táblázata az alábbiak szerint egészül ki.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
		telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
1.	építési övezet	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
4.	Vi-3	2000	30	Szabadon álló	60	60	20	10,5	2,5

2. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati rendelethez.

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/15	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 728 és 109/6 hrsz részterületekre



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
-----------	-------------------	--

Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása	2024 január hó
Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 728 és 109/6 hrsz területekre	Tervszám: 213/2023
HORVÁTH Adrienne HORVÁTH ADRIENNE vezető településtervező - TT/1 13-1095	Képviselő-testületi jóváhagyás SZT-M/15