



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/438-100/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2024. augusztus 28-i ülésére

Tárgy: Oláh Sándor HÉSZ módosítási kérelmének pontosítása

Melléklet: Módosított kérelem és beépítési koncepcióterv

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!

Önkormányzatunk Ajánlattételi felhívás keretében tervezési ajánlatokat kért be a tulajdonosi kéréseknek megfelelő tervezési feladatainak elkészítésére részben a 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanok területeire, mint Gip-1 építési övezetbe soroláshoz, részben pedig a 069/7 hrsz-ú ingatlan területére Má-t1 jelű tanyás mezőgazdasági övezetről Má-t2 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre vonatkozó átsoroláshoz.

E tervezési feladatokhoz külön-külön az Önkormányzat meghozta ún. együttes határozatait.

Az Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása a 081/77-81 és 081/118 hrsz-ú ingatlanok területeire vonatkozóan című terv környezeti értékeléssel és partnerségi véleményezéssel kapcsolatos egyeztetései már le is zajlottak. A Képviselő-testület ezen egyeztetéseket le is zárhatja és megindíthatja az államigazgatási egyeztetést.

A 069/7 hrsz-ú ingatlant érintő módosítás azonban megakadt a Partnerségi tervdokumentáció készítésekor, mivel kiderült, hogy a tulajdonosi kérelem szerinti fejlesztés megfogalmazása szakmai akadályokba ütközik.

Ennek okán a tervmódosítás a tulajdonos által elkészített új kérelem alapján kerül újból a T. Bizottság és Testület elé. A korábbi kérelem szerint meghozott 128/2024(V.29.) önkormányzati ún. együttes határozatot ezért hatályon kívül kell helyezni és helyette az új kérelem szerint új ún. együttes határozat meghozatala szükséges. A hatályon kívül helyezésről szóló és az új fejlesztésről szóló határozat-tervezeteket jelen előterjesztés mellékletei tartalmazzák.

A korábbi ajánlattétel szerint a tervmódosítást a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti a tulajdonos-kérelmezők költségviselése mellett. Az új kérelem szerinti tervezési feladathoz új tervezési ajánlatot a kérelmező tulajdonos elfogadta és az új tervmódosítási koncepció szerint új szerződés kerül megkötésre a korábbi szerződés felbontása mellett.

Az alábbiakban a 069/7 hrsz-ú ingatlan területére vonatkozó újra fogalmazott tulajdonosi kérelem szerinti ún. együttes határozat szerepel, melynek Képviselő-testületi elfogadása szolgál alapul a terv partnerségi-lakossági, államigazgatási egyeztetésének megindításához.

Tervezési feladat:

Alsónémedi külterület 069/7 hrsz 17.706 m² telekterületű ingatlan tulajdonosa ingatlanját fejleszteni kívánja. A fejlesztés érdekében a terület Különleges beépítésre szánt – turisztikai területként kerül tervezetten rendezésre. Ennek feltétele a jogszabályok által rögzített zöldterületi, illetve erdőterületi pótlás.

A tulajdonos a területén részben ún. beépítésre szánt területet (különleges-turisztikai terület) és részben a különleges terület 25 %-nak megfelelő területnagyságú erdőterületet alakít ki.

A Különleges beépítésre szánt területen kívánja elhelyezni azokat a tervezett rendeltetéseket, amelyeket a korábbi kérelmében is megfogalmazott.

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

A fejlesztéssel párhuzamosan a telek szilárd burkolatú úttal való megközelítése is megvalósul a közúthoz kapcsolódó közúti csatlakozással együtt, emellett az ingatlan a közmű hálózatba is csatlakoztatásra kerül.

A fejlesztési terület 5 sz főút felőli közúti megközelítéséhez szükséges a jelenlegi földút megfelelő méretű (12 m) kiszabályozása, valamint a tervezett útsabályozással érintett Országos Erdőállomány Adattári erdőterületek Településszerkezeti terven történő pótlása, mivel a magasabb szintű jogszabályok kimondják, hogy azok mérete a települések közigazgatási területére nézve nem csökkenhetnek.

Mivel a fejlesztés során beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a terv egyeztetése kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás mellett célszerű, mivel ebben az esetben az államigazgatási egyeztetés az ún. egyszerűsített eljárás szerint kerülhet egyeztetésre.
Tekintettel arra, hogy a fejlesztés során a területen olyan rendeltetések is (vendéglátás, főzőkonyha, szállás, kereskedelem, rendezvény szervezés, gazdasági) elhelyezésre kerülnek, amelyek a település lakóinak, illetve a környező települések ellátását is szolgálják, valamint iparűzési is adót is keletkeztetnek, a fejlesztési terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása indokolt.

Fenti TRE módosítási feladat megkezdéséhez tehát újból szükséges meghozni a tervmódosítással kapcsolatos döntéseket a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend.) 59.§ (2) bek. szerint ún. együttes határozatban az alábbiak szerint:

- 59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének
- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

Kérem a Tisztelt Bizottságot/Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozatot a 069/7 hrsz tervezési területekre vonatkozóan elfogadni szíveskedjen, a korábbi a 069/7 hrsz re vonatkozó 128/2024. (V.29.) önkormányzati ún. együttes határozat hatályon kívül helyezése mellett.

Alsónémedi, 2024. augusztus 21.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző



Határozati javaslat 1.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (VIII. 28.) önkormányzati határozata

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Alsónémedi Nagyközség 069/7 hrsz ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban hozott 128/2024(V.29.) önkormányzati határozatát hatályon kívül helyezi.

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester
Határidő: Folyamatos

Határozati javaslat 2.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (VIII. 28.) önkormányzati határozata

(1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 069/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

(2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti területre történő módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kialakításra, mivel az ingatlan különleges beépítésre szánt – turisztikai terület területfelhasználásba és Ktu jelű különleges beépítésre szánt – turisztikai terület építési övezetbe kerül módosításra.

(3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet együttes határozatról szóló 59.§ (2) bek. szerinti c) pontban kapott felhatalmazás alapján Alsónémedi Nagyközség a 069/7 hrsz-ú területét és az annak módosításával érintette meglévő vagy tervezett erdőterületeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

(4) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 069/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.

(5) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített el.

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester
Határidő: Folyamatos

Melléklet a 2. számú határozati javaslatához

1. melléklet a .../2024. (VIII. 28.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

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

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

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeit módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának ba) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le, mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a módosítás során, ezért kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a fejlesztési területet, valamint az annak módosításával érintett meglévő, illetve tervezett erdőterületeket..

A tervmódosítással kapcsolatban a Képviselő-testületnek a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében együttes határozatban kell döntenie. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, a (4) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint az (5) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési tervdokumentációjának alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) tartalmára előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat (5) bekezdésében fogadja el.

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

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

A TERV TARTALMA
TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

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

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

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

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

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

Budapest, 2024. augusztus 21.



.....
Horváth Adrienne
vezető településtervező
TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:



.....
Farkas István
települési önkormányzati főépítész

Címzett: Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testülete
Tárgy: 069/7 külterületi ingatlan övezeti besorolásának módosítása
Dátum: 2024. augusztus 22.

Kérelmező: Szemere Dorottya, Oláh Eszter, Oláh Noémi nevében meghatalmazással eljáró Oláh Sándor
Kérelmező elérhetőségei:

e-mail cím: sandor.olah.logep@gmail.com

mobil telefon: +36 30 343 66 57

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő Testület!

A 2024. február 28-i kérelmünket elbírálták és azt támogatva meghozták a 128/2024(V.29.) önkormányzati ún. együttes határozatot, aminek alapján háromoldalú tervezési szerződést kötöttünk a nagyközség településrendezési eszközeinek (TRE) módosításra. A tervezési egyeztetések során szembesültünk azzal, hogy az általunk értelmezett övezeti besorolás (Mát-2 tanyás mezőgazdasági terület) keretei nem teszik lehetővé az elsődleges céljaink megvalósítását, ahol a vendéglátás, főzőkonyha, szállás, kereskedelem, rendezvény szervezés is megvalósítható a gazdasági tevékenységeink kiszolgáló rendeltetéseivel együtt.

Ezúttal azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy az Alsónémedi külterület **069/7** ingatlanunk jelenlegi övezeti besorolását **Má-t1** övezetről a 069/7 hrsz ingatlan tulajdonosai Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását támogató határozatukkal tegyék lehetővé, hogy a 069/7 hrsz ingatlan területére tervezett különleges beépítésre szánt turisztikai (**Ktu**) építési övezet kijelölése megtörténhessen! Terveink szerint a módosítás során a 069/7 ingatlanunk területén Különleges beépítésre szánt – turisztikai, valamint az országos jogszabályok értelmében az ennek kompenzációjaként (25 %-ban) gazdasági erdőterület (Eg) kerül kijelölésre, valamint a tervezett turisztikai terület megközelítését szolgáló meglévő földút 12 m szabályozási szélességgel kerül kiszabályozásra az 5. sz országos főút csomópontjától a tervezési területig.

A kijelölésre kerülő **Ktu** jelű különleges-turisztikai területet a tervezetten szintén a területen kijelölésre kerülő gazdasági erdőterület (**Eg**) 3 db önálló területrésze (ingatlanra) osztja, amelyek szabályozása az elhelyezhető tervezett rendeltetések alapján kerülnek különböző építési övezetként differenciálásra, **mint Ktu-1, Kt-2 és Ktu-3** építési övezetek. Az országos jogszabályok alapján különleges területek övezetében önálló lakórendeltetés nem helyezhető el, az kizárólag csak másik fő rendeltetéssel, és szolgálati lakásként valósítható meg. (Szolgálati lakás: a szolgálati lakás: a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakást jelent.)

Oláh Sándor

Ahogy az előző kérelmünkben is előadtam, a 2024. januárjában hatályba lépett építési törvényhez igazodva az ingatlant továbbra is **külterületi ingatlan**ként kívánjuk megtartani és azt a zöld területeken mezőgazdasági tevékenységgel művelni, a telkünkön jelenleg is meglévő, termő gyümölcsös és azt kiegészítendő, egyéb mezőgazdasági művelés kiszolgálásához kapcsolódó tevékenységeket kívánunk végezni családi gazdálkodási formában. Az önálló gazdasági épületekben a jelenlegi és új telepítéssel kiegészített gyümölcsös termését tervezzük korszerűen feldolgozni, és a gyümölcsös mellé telepítendő gyógy- és fűszernövények, virágkertészeti növények feldolgozását tudjuk elvégezni a hozzájuk tartozó gépek berendezések fedett tárolásával együtt.

Ismét kiemelem és továbbra is hangsúlyozzuk, hogy ezzel a fejlesztéssel **nem** munkásszállót, vagy ahhoz hasonló egyéb fejlesztést megvalósítani, annak megvalósítást kizárjuk a területünkön.

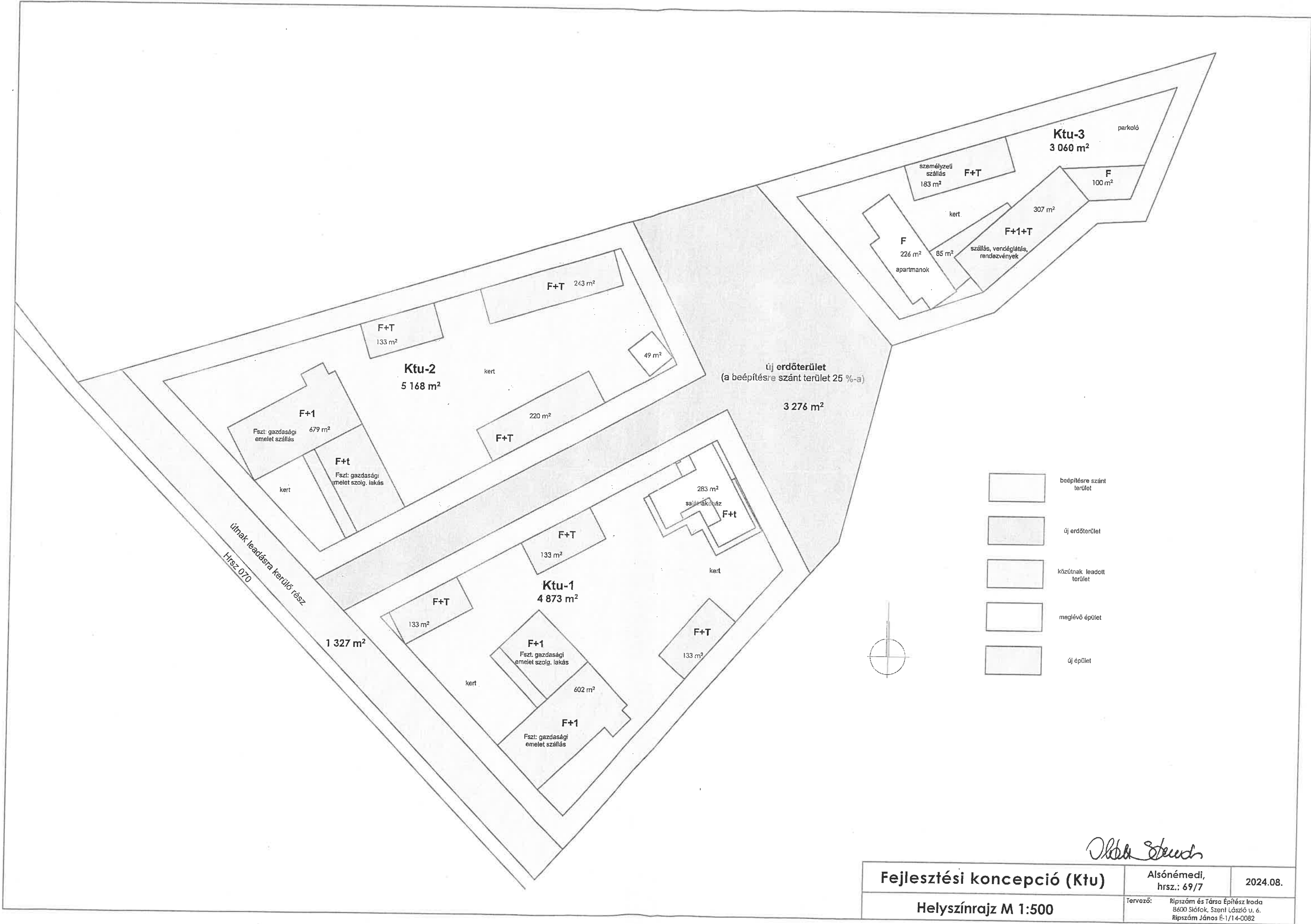
Terveink szerint a telkünk északi részén jelenleg ideiglenes jelleggel (elvi engedéllyel bíró) üzemeltetett építőipari telephelyünket a fejlesztés befejezésével megszüntetjük.

Bízva a kérelmünk számunkra kedvező elbírálásban!

Üdvözlettel,



Oláh Sándor



Fejlesztési koncepció (Ktu)		Alsónémedi, hrsz.: 69/7	2024.08.
Helyszínrajz M 1:500		Tervező: Ripszám és Társa Építész Iroda 8600 Siófok, Szent László u. 6. Ripszám János É-1/14-0082	