



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/ ⁴³⁸⁴⁶⁰ /2024.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: HÉSZ rendelet módosítási csomag elfogadása

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!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata több tulajdonosi és vállalkozói kérelem, illetve a HÉSZ gyakorlati életben történő használatával kapcsolatban felvetődő több probléma miatt 2024 márciusában megindította Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását részterületekre és részfeladatokra c. tervet. A tervmódosítás megkezdéséről a Képviselő-testület az 59/2024.(III.13.) önkormányzati, ún. együttes határozatában döntött.

E TRE módosítás partnerségi-lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárás szerint folytatta le.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel, így jelen tervmódosítás egyeztetését az Önkormányzata az országos jogszabályok alapján folytatta le az E-Tér egyeztető felületén, valamint az önkormányzati honlapon.

A 2024.04.04. – 2024.04.14. között lefolytatott ún. Partnerségi-lakossági véleménynyilvánítási lehetőség során nem érkezett észrevétel, vélemény sem a lakosság, sem a partnerség részéről. Ennek értelmében a Képviselő-testület 92/2024(IV.24.) önkormányzati határozatával a partnerségi, lakossági véleményezést lezárta, és a tervmódosítás egyeztetését az állami főépítési záróvéleményezés megkérésével folytatta.

A terv államigazgatási egyeztetését az állami főépítész 2024. augusztus 7-én folytatta le, ahol az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást.

Illetve a tervmódosítással kapcsolatban az Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze és a Pest Vármegye Főépítésze, a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság és a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főpolgármesteri Iroda adott észrevételt.

Az észrevételek figyelembevételre kerültek, de jellemzően nem igényelték az ún. jóváhagyandó munkarészek (határozat-tervezet és rendelet-tervezet) kiegészítését, javítását, vagy olyan észrevétellel éltek, mint pl. a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, amelyet az egyeztető tárgyaláson maga az állami főépítész ítélt meg úgy, hogy a vízügy véleményében lévő kiegészítés kérése az általános jogszabályokban meghatározott feladatokon túli, azaz ún. feladatátruházás, amely Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ) nem tehető meg.

Az állami főépítész a HÉSZ padlószinthez kapcsolódó tervezett min. 20 cm szabályozás előírását hivatkozva az OTÉK IV. fejezetének (Építmények Létesítési Előírásai) előírására, amely szerint a HÉSZ azoktól nem térhet el, valamint hivatkozva arra, hogy az előírás-tervezetbe az épületmagasság rejtett csökkentése is bele érthető, kérte a tervezett előírás törlését.

Az állami főépítész és a megyei főépítész a 6. részterület tekintetében nem támogatja az ipari gazdasági terület közvetlen szomszédságában lakóterület kijelölését, hivatkozva arra is, hogy az oldalhatáron álló beépítés a közös telekhatár mellé kerül, így a két különböző területhasználat zavaró hatást kelt a lakóterületre nézve. Ezért a Szabályozási tervlapon építési hely került kijelölésre, amely elhúzza a beépítést a telekhatártól 3 m távolságra és így lehetőség adódik arra, hogy a telekhatár és az építési helyen belül megvalósuló lakóépület között védőnövényzet kerüljön telepítésre vagy akár zajvédő vagy tömör kerítés épülhessen.

Az állami főépítész és a megyei főépítész a 3. részterületre vonatkozóan a 6 m szélességben meghatározott magánutas feltárást nem tartotta elégségesnek, ezért az előírás-tervezetben a magánút 7 m szélességben került szabályozásra, valamint kérte a lakóterületek felé védőzöldsáv előírását, ezért a szabályozási előírás kiegészült a telekhatár menti többszintes növénytelepítéssel, amely a zöldfelület együttes cserje, gyep és lombkorona szintű növény kialakítását jelenti.

Az egyeztető tárgyaláson a 4. feladat szerinti kérelem az Má-t3 előírásait kérte érvényesíteni a területén, mivel a kérelem beadása óta 2023 márciusában a tanyára vonatkozó országos jogszabály módosult, amely olyan jogokat keletkeztet, amely messze túlmutat Alsónémedi 2019-ben jóváhagyott HÉSz-ében „tanyák” övezetének elnevezett területek szabályozásán. Ezért a kérelemben szereplő Má-t3 jelű általános mezőgazdasági tanyák övezete besorolás helyet, amelyet a HÉSz konkrétan, mint tanyák övezete nevesít, a terület egy újonnan kialakításra kerülő Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetbe került átsorolása, amely övezet nem tanya övezetként kerül megnevezésre, de szabályozási előírásában az Má-t3 jelű övezet szabályozási, beépítési előírásait veszi át, tanya megnevezés nevesítése nélkül.

Pest Vármegyei Főépítésze az alátámasztó munkarészekre tett észrevételt, amely egy településszerkezeti tervi illeszkedésre vonatkozó része a jóváhagyandó munkarészbe beépítésre került.

Ugyanakkor jelezte, hogy a Nemzeti Jogszabály Tárbán (NJT) szereplő Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának az építési övezetek, övezetek beépítési paramétereinek táblázatát tartalmazó melléklete hiányzik. Pest Vármegyei Főépítésze, valamint Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze egyaránt megjegyezték, hogy a HÉSz egyaránt 1. mellékletként kezeli, mind a Szabályozási tervlapokat, mind az építési övezetek, övezetek beépítési paramétereit tartalmazó táblázatok hivatkozását. Az egyeztetésen ezen észrevételre jelenlévő településtervező azt a választ adta, hogy a HÉSz mellékleteire történő hivatkozások a 2022 évi HÉSz módosításkor javításra kerültek, azonban Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata módosításának egységes szerkezetbe történő összerendezése még nem történt meg. Valamint jelezte, hogy az Önkormányzatnak jelzi az NJT-re feltöltött HÉSz mellékletének hiányát.

Fentiek egyeztető tárgyaláson elhangzottak értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban ún. záró szakmai véleményét 2024.08.08-án kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00177-24/2024) megküldte.

A 2024 augusztusában lefolytatott egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a jóváhagyandó munkarészek kiegészítésre, javításra kerültek.

Az állami főépítész ún. záróvéleménye alapján az egyeztetést a Képviselő-testület jóváhagyással lezárhatja.

Fentiek 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 lépnek 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. augusztus 22.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya



jegyző

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HATÁROZAT-TERVEZET!!!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (....) határozata

Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló
8/2018. (II.14.) önkormányzati határozat módosításáról

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 +1,7804 ha. Azaz a település beépítésre szánt területe a jogszabály szerint a települési térségre vonatkoztatott legfeljebb 2%-ban meghatározott növelési lehetőséget figyelembe véve $25,00 - 1,7804 = 23,22$ ha kiterjedésű területtel növelhető még a későbbiekben.
- (5) A Településszerkezeti terv leírása 4. melléklete – A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA „2. A BATrT szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák és a településszerkezeti terv területfelhasználása közötti összhang igazolása” jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- (6) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során változik.
Alsónémedi Nagyközség biológiai aktivitás értéke: +677,876
- (7) 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 3-6. mellékletét képező TSZT-M/10, TSZT-M/11, TSZT-M/12 és TSZT-M/13 jelű módosító Településszerkezeti tervlapok lépnek.
- (8) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.
- (9) 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: folyamatos

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.	30 000	Erdőterület E	Különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület Kb-rü
3.	10 666	Általános mezőgazdasági terület Má	Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági-üzemi terület Kb-mü
4.	23 179	Általános mezőgazdasági terület Má	Erdőterület E
	20 827	Erdőterület E	Általános mezőgazdasági terület Má
5.	139	Falusias lakóterület Lf	Közúti közlekedési terület KÖu

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

2.1 A BATrT ÉS TSZT MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGI ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A BATrT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS A TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK ÖSSZEHANGJA ALSÓNÉMEDIT ÉRINTŐEN									
– a 3. és 4. részterületeken történő termvmódosítás területeinek figyelembe vételével –									
BATrT szerinti térségi területfelhasználás és a Trtv. előírása szerinti elvárások a TSZT felé				TSZT területfelhasználási egységei				Megfelelés	
BATrT 8. melléklet szerinti térségi terület- felhasználási kategória	mérete	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges terület- nagyság	hatályos TSZT szerinti belterület és külterületi beépítésre szánt területe	Jelen terv- módosítás során új külterületi beépítésre szánt terület kijelölés	TSZT módosítás szerinti belterület és külterületi beépítésre szánt terület	TSZT-ben további módosítási lehetőség		
	(ha)		(ha)	(ha)					
BATrT 7. melléklet szerinti térségi terület- felhasználási kategória	mérete (mért érték)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges terület- nagyság	hatályos TSZT szerinti mezőgazdasági terület és természetközeli terület	Jelen terv- módosítás során beépítésre nem szánt terület csökkenés	TSZT módosítás szerinti mezőgazdasági terület és természetközeli terület	TSZT-ben további módosítási lehetőség	Megfelelés	
	(ha)		(ha)	(ha)					
mező- gazdasági térség	3310,7	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	min. 2333,61	>	3109,4979	-3,385	3106,1129	772,5029	X

A fenti számítás alapján teljesül a BATrT szerinti mezőgazdasági térség előírások szerinti 75%-ának mezőgazdasági területfelhasználásba sorolása a TSZT-ben.

Vagyis a terv megfelel a mezőgazdasági térség kijelölésével kapcsolatos Trtv. 11.§ b) pontjában szereplő előírásoknak.

A település hatályos településszerkezeti terve és szabályozási terve a TrTv, valamint a megyei terv, mint magasabb szintű tervek előírásait nem tudta lekövetni, mert a törvény hatálybalépését megelőzően kerültek jóváhagyásra.

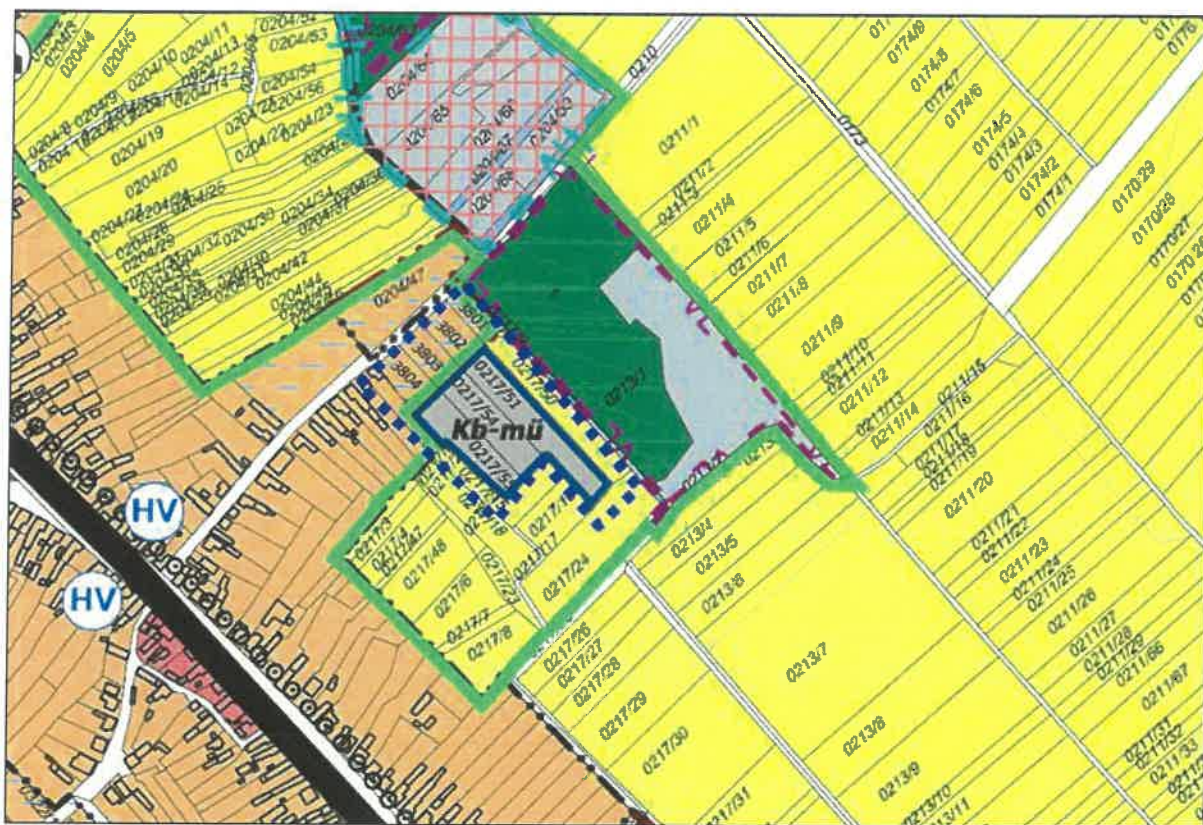
Ezért a TrTv 39.§ (11) bekezdése szerint nem szükséges igazolni, hogy az elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.



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



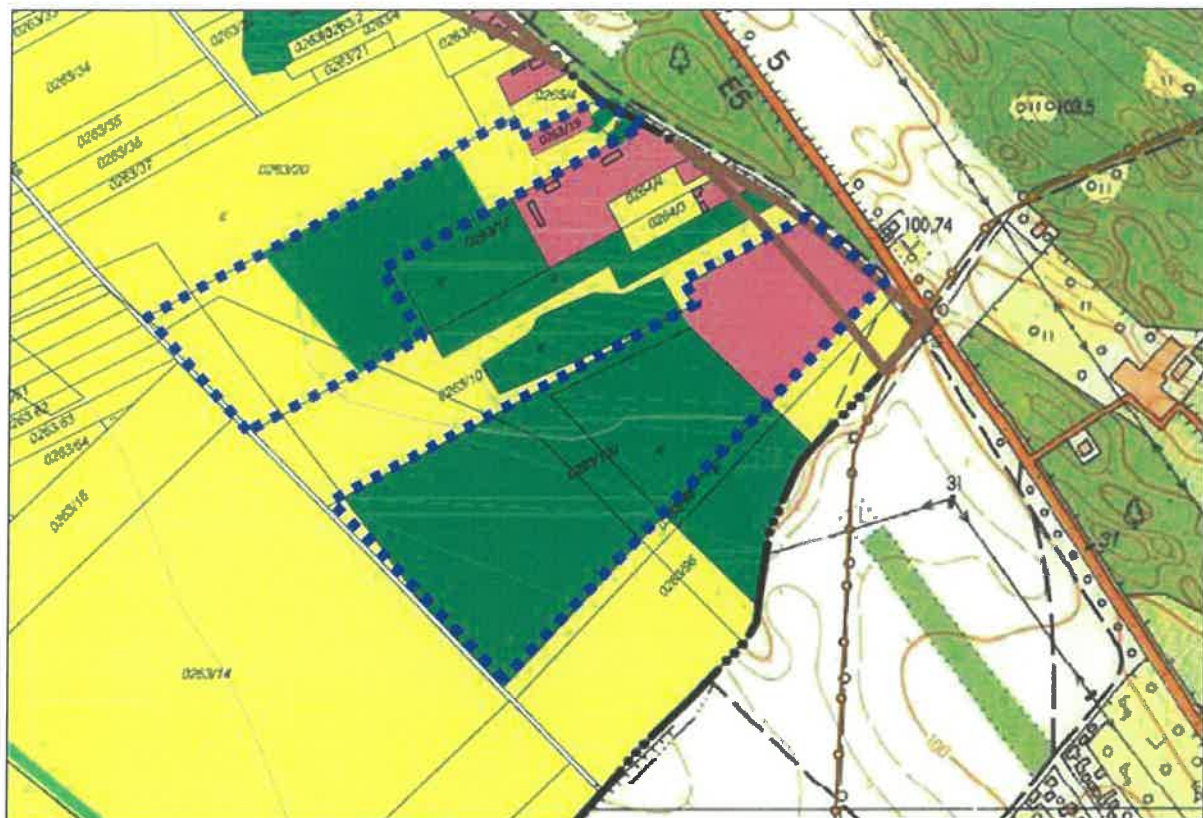
	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Kb-rű	különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezet		
		HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
		Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása	
		Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása az 1. számú részterületre A 0234/11 hrsz ingatlan átsorolásra Kb-rű jelű különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület területfelhasználásba	
Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)			Tervszám: 235/2024 TSZT-M/10



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



■■■■■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Kb-mű	különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági-üzemi terület övezet		
		HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@hater.hu +36-30/236-3295	
		Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása	
		Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 3. számú részterületre A 0217/21, 0217/54 és 0217/55 hrsz ingatlanok átsorolása Kb-mű jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági-üzemi területfelhasználásba	
Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)			Tervszám: 235/2024 TSZT-M/11



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



■■■■■		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 Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása			
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 4. számú részterületre A 0263/100 hrsz és a 0263/19 hrsz ingatlan átsorolása Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági területfelhasználásba, valamint a 0263/102 hrsz ingatlan átsorolása erdőgazdálkodási területfelhasználásba			
	Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)			Tervszám: 235/2024	TSZT-M/12

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



■■■■■		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 Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása			
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása az 5. számú részterületre A 2064/1 hrsz és a 2064/2 hrsz ingatlanok közterület menti területsávjának átsorolása Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetből Köu-2 jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásba			
	Képviselő-testületi jóváhagyás			
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)				Tervszám: 235/2024
				2024 augusztus
				TSZT-M/13

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – RENDELET-TERVEZET!!!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (.....) Önkormányzati rendelet

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 ba) 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) 32. § kiegészül a következő (6) bekezdéssel:

„(6) Az Lf-2 építési övezet területén a Kb-mű övezet területének megközelítését szolgáló magánút legalább 7 m szélességgel alakítható ki.”

2. § A HÉSz az alábbi 61. Különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezete (Kb-rü) alfejezettel és a 64/A. § rendelkezéssel egészül ki:

„61. Különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezete (Kb-rü)

64/A. §

(1) A Kb-rü jelű Különleges beépítésre nem szánt – raktár-üzemi terület övezetben raktározásra és logisztikai tevékenységre szolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A fő rendeltetés szerinti épülettel egybeépítve ingatlanonként legfeljebb 1 db szolgálati lakás létesíthető.”

3. § A HÉSz az alábbi 62. Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete (Kb-mű) alfejezettel és a 64/B. § rendelkezéssel egészül ki:

„62. Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete (Kb-mű)

64/B. §

(1) A Kb-mű jelű Különleges beépítésre nem szánt – mezőgazdasági üzemi terület övezetben állattartást, növénytermesztést és ezek feldolgozását szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A fő rendeltetés szerinti épülettel egybeépítve ingatlanonként legfeljebb 1 db szolgálati lakás létesíthető.

(3) Az övezet határain többszintes növényállomány telepítendő.”

4. § A HÉSz 19. § a következő (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„8) Beépítésre nem szánt terület övezetében, valamint külterületen - kivéve a gazdasági területek építési övezeteit - emberi tartózkodásra alkalmas épület építése esetén:

a) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt

medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell, vagy

- b) helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ahol szennyvíz közcsontra nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan:
- ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.

5. § A HÉSz 52. § (1) bekezdése a következő (e) ponttal egészül ki:

„e) Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a területhasználat és az épületek rendeltetései, valamint a beépítettség mértéke a korábbi „külsőterületi lakott helyre” jellemző.”

6. § A HÉSz 53. § (1) bekezdése b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külsőterületi lakott hely” (tanya) Má-t övezetekben, valamint az Má-3 jelű övezetben helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m²-t.

7. § A HÉSz 52. alfejezet címe helyébe a következő alfejezet cím lép:

„52. Külsőterületi lakott hely, tanya, általános mezőgazdasági övezet (Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Má-3)”

8. § A HÉSz 56. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Má-3 jelű mezőgazdasági övezetben a kialakult, illetve a kialakításra kerülő telekterületen, a funkcionális arányok megkööttsége nélkül, az összes beépítettség legfeljebb 300 m² lehet.”

9. § A HÉSz 1. melléklete a jelen rendelet 1. melléklete és 2. melléklete szerint egészül ki.

10. § A HÉSz 2. melléklet: SZT-1 jelű, M=1:10000 méretarányú szabályozási terv – Külsőterület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 3-5. mellékletei szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

11. § A HÉSz 3. melléklet: SZT-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Belterület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 6-7. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezők

12. § 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 HÉS 1. mellékletét képező 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI melléklete 2.6. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VI. (különleges övezetei) táblázata kiegészül az alábbi 8. és 9. sorokkal.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Kb-sp	5000	-	--	5	-	--	70	4,5
3.	Kb-ta	5000	-	--	2	-	--	50	4,0
4.	Kb-rek	5000	-	--	3	-	-	70	6,5
5.	Kb-hull				inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn épület nem helyezhető el				
6.	Kb-ke	9000	-	--	-	-	-	75	-
7.	Kb-B	50000	100,0		1	1	--	40	8,0
8.	Kb-rü	5000	-	--	10	-	-	50	12
9.	Kb-mü	5000	-	--	10	-	-	50	12

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

A HÉS 1. mellékletét képező 2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI melléklete 2.6. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VI. (különleges övezetei) táblázata kiegészül az alábbi 9. sorral.



	A	B	C		D		E		F	
	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	
			területe (m2)		felett (%)		alatt (%)			
			gazdasági épület	gazdasági+ lakóépület	gazdasági épület	gazdasági+ lakóépület	gazdasági+ épület	gazdasági+ lakóépület	gazdasági	gazdasági + lakó épület
9.	általános mezőgazdasági övezete	Má-3	2 000	2 000	Legfeljebb 300 m²		Legfeljebb 300 m²		6,5	L:4,5 G: 6,5

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

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

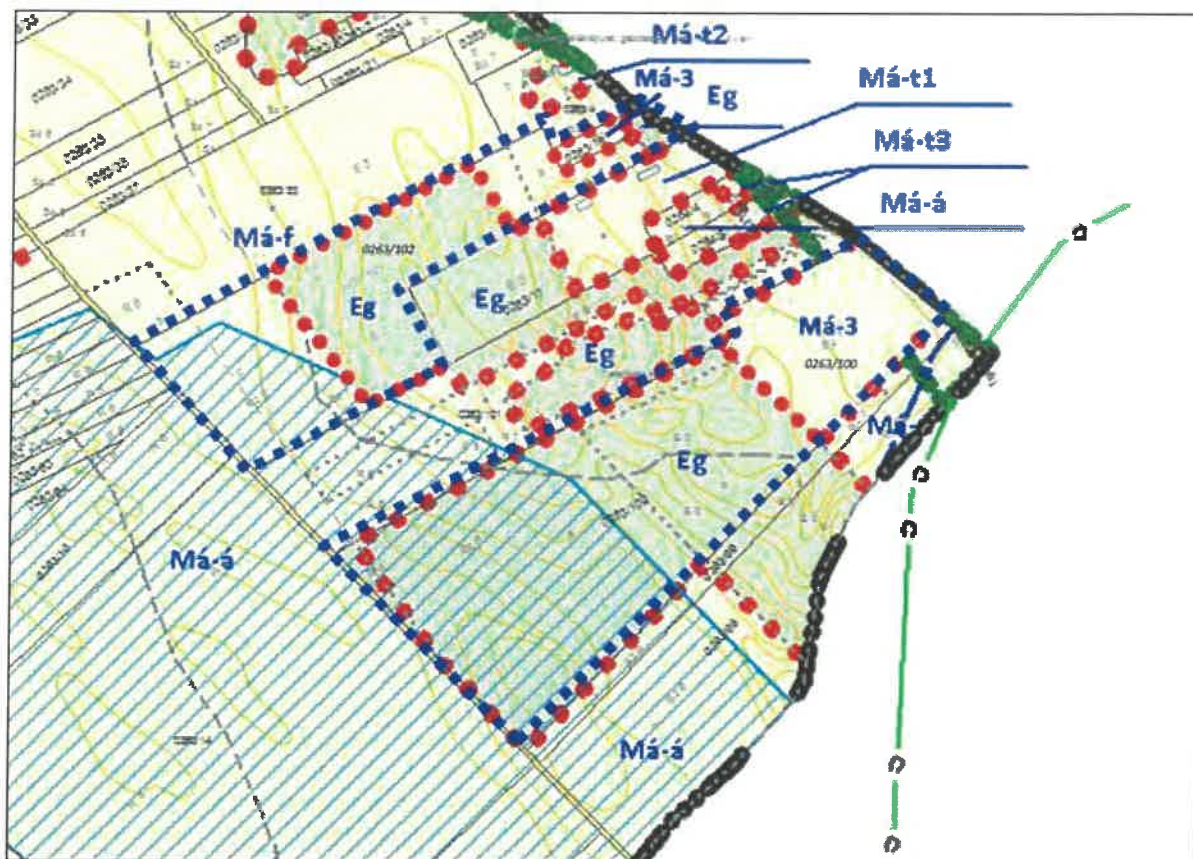




<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.		
Kb-rü	különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezet			
<div><div>TERV</div><div>STÚDIO</div><div>ha</div></div>	HA TERVSTÚDÍÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása			
	Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása az 1. számú részterületre A 0234/11 hrsz ingatlan átsorolásra Kb-rü jelű különleges beépítésre nem szánt raktár-üzemi terület övezetbe			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)		<div>1</div> <div>Horváth Adrienne</div>	Tervszám: 235/2024	SZT-M/21

	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása		
Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása a 3. számú részterületre A 0217/21, 0217/54 és 0217/55 hrsz ingatlanok átsorolása Kb-mű jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági-üzemi övezetbe			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)		Tervszám: 235/2024	SZT-M/22

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

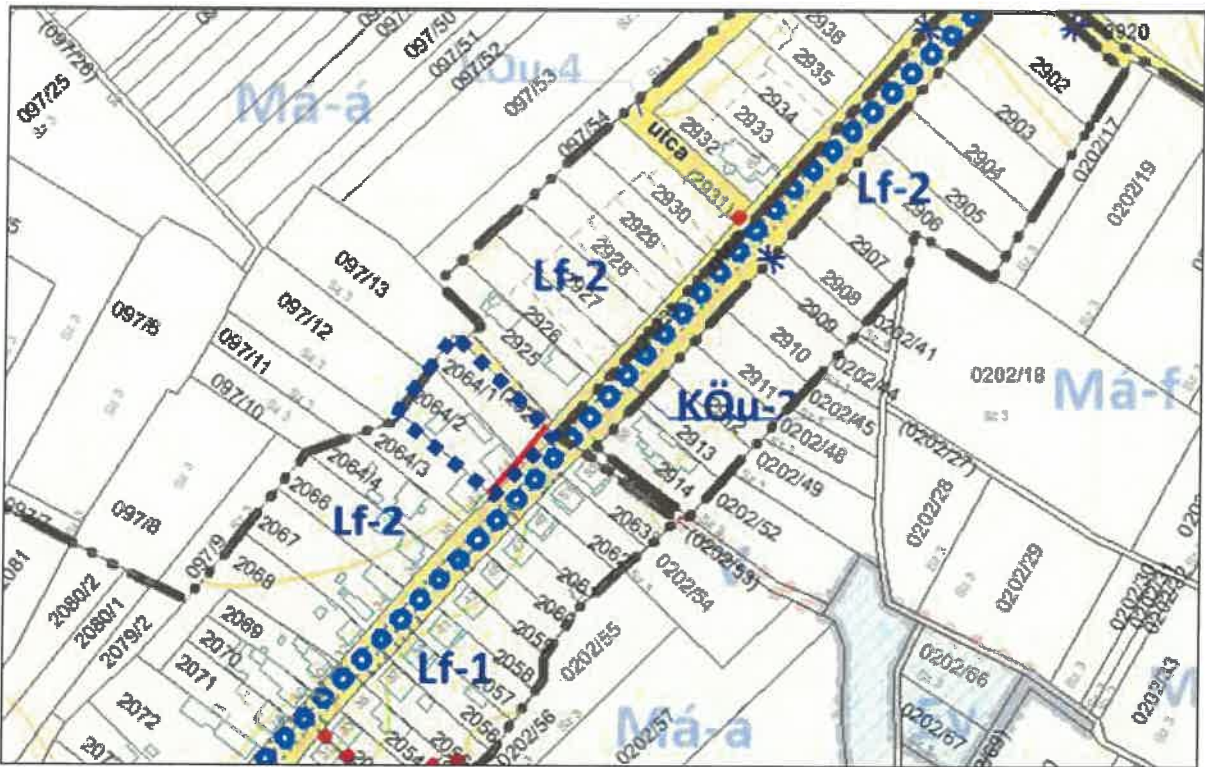
Alsónémedi Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.



<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		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 Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása			
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 4. számú részterületre A 0263/100 hrsz és a 0263/19 hrsz ingatlan átsorolása Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe, valamint a 0263/102 hrsz ingatlan átsorolása Eg jelű erdőgazdálkodási övezetbe			
	Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég. 13-1095)			Tervszám: 235/2024	SZT-M/23

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

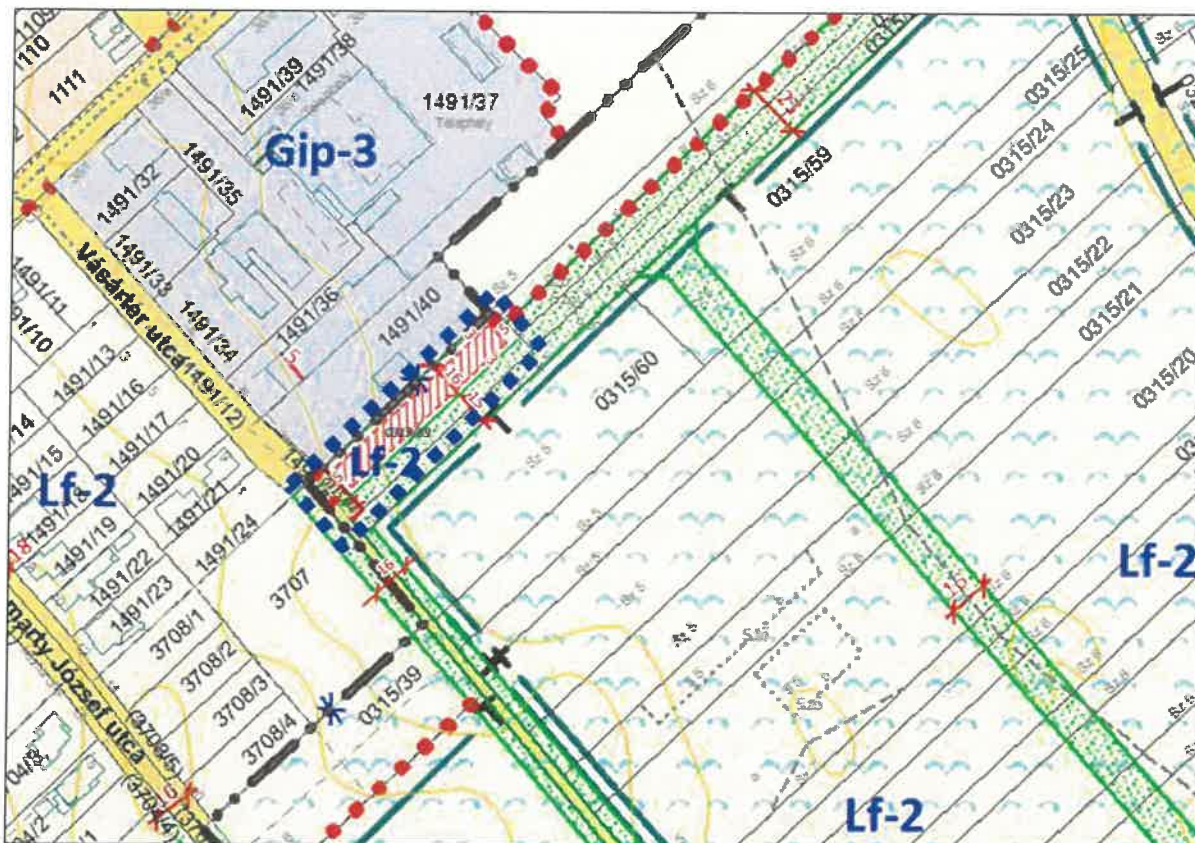
Alsónémedi Helyi Építési Szabályzata a tervezési terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.





■■■■■ 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 Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása az 5. számú részterületre A 2064/1 hrsz és a 2064/1 hrsz ingatlanok közterület menti területsávjának átsorolása Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetből Köu-2 jelű közúti közlekedési terület övezetbe		
	Képviselő-testületi jóváhagyás		2024 augusztus
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég. 13-1095)			Tervszám: 235/2024 SZT-M/24

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

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



<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		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 Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása			
	Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása a 6. számú részterületre A 0315/88 és 0315/89 hrsz Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlanokra jelölt „telek be nem építhető része” jelölés a telkek teljes hosszában, 16 m szélességben törlésre kerül			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2024 augusztus	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég. 13-1095)			Tervszám: 235/2024	SZT-M/25