



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu www.alsonemedi.hu

Szám: AN/438-246 /2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2024. december 5-i ülésére

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem a Fő út 61. sz. alatti ingatlanra vonatkozóan

Melléklet: Beépítési és építészeti 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 Bizottság

☐

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen Előterjesztés melléklete szerinti Beépítési- és Építészeti Konceptióterv Alsónémedi a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének lehetőségét mutatja be. Készítettői a területre tervezett húsbolt építtetői.

E tanulmányterv alapozza meg Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) e területre elkészülő módosítását.

Az építtető a Beépítési- és Építészeti Konceptiótervet annak érdekében készítette el, hogy a 881 hrsz területre tervezett húsbolt és az azt kiszolgáló tevékenységek számára Alsónémedi Településrendezési terve módosításra kerülhessen. A tanulmánytervet elfogadó támogató Képviselő-testületi döntés alapján kezdeményezhesse Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatnál a Településrendezési Eszközök (TRE) e területekre a fejlesztés érdekében szükségessé váló módosításának megindítását.

A 881 hrsz tervezési terület frekvenciált helyen a „tényleges” településközpontban található a Fő út mentén (5 sz főút) délnyugati oldalán fekvő településközpont vegyes területen.

A 881 hrsz ingatlanon tervezett húsbolt tömbjét északkeletről a Fő út, délkeletről a Halászy Károly utca, délnyugatról a Temető utca és északnyugatról a Rákóczi Ferenc utca és Haraszi út határolja.

A tömb Fő út (5 sz főút) menti része településközpont vegyes, a déli, Temető utca menti része falusias lakóterületi besorolású.

A 881 hrsz ingatlan is ezt a szerkezeti jelleget mutatja, azaz a Fő út menti telekrésze településközpont vegyes (Vt), a déli tömbbelsőben fekvő telekrésze falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt.

A Településrendezési Eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) módosítás során a 881 hrsz egésze a településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba és Vt-6 jelű építési övezetbe kerül.

A koncepciótervben foglalt fejlesztés és szabályozási koncepció Képviselő-testületi támogató döntés határozatának elfogadását követően kezdhető meg a 881 hrsz területre vonatkozóan Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) módosításának partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetése. A településrendezési terv költségviselője a tervezett húsbolt építtetője lesz.

A tervezett fejlesztés rövid összefoglalása

Alsónémedi Fő út 61. szám alatti 881 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Szarka Zsuzsanna, valamint családtagjai Stampf József és Stampf-Lantos Zsuzsanna helyi lakosok, mint építtetők 2024 októberében kérelmet nyújtottak be Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatához, annak érdekében, hogy az Önkormányzat képviselő-testülete támogassa a 881 hrsz ingatlanon tervezett húsbolt elhelyezését és az ehhez szükséges településrendezési terv módosítását annak érdekében, hogy húsbolt és az azt kiszolgáló funkciók elhelyezhetők legyenek a település központi részen, a Fő út déli oldala mentén, az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz ingatlanon. Kérelmükben megfogalmazták a húsbolthoz kiegészítő funkcióként csatlakozó – a csemegepulti termékek előkészítéséhez és az ehhez tartozó hús-feldolgozáshoz szükséges – elhelyezendő tevékenységeket is.

A kérelem a tervezett fejlesztésen kívül tartalmazza azt is, hogy a 881 hrsz ingatalon álló meglévő rossz állapotú lakóépületet elbontják, és a tervezett tevékenységhez új épületet

építenek, amely kialakítása és elhelyezése tekintetében is illeszkedni kíván a közelmúltban megépült szomszédos orvosi rendelő épületéhez és annak utcafronti homlokzatának vonalához. A kérelem tartalmazza továbbá azt is, hogy a hentesüzlethez az azt kiszolgáló épületrész is csatlakozik, amelyben kizárólag ennek az üzletnek kiszolgálására egy kisüzemi húsfeldolgozó és -előkészítő műhelyt, üzemet működtetnének. A kiszolgáló épületben az üzletben értékesítésre kerülő csemegepulti termékek készülnek majd. Helyet kapna még az üzemben egy zárt rendszerű füstölő, amely - a technológiájából eredően - nem jelent zavaró hatást a szomszédos ingatlanokra nézve.

Az új üzletet - a telek adottságait figyelembe véve - hagyományos, nyeregvetős épület megépítésével tervezik megvalósítani, ami a meglévő épülethez képest jelentősen javítana a környezet esztétikai állapotán, illeszkedne a településképi előírásokhoz és a településközpont átalakulóban lévő arculatához. Az üzlet vendégei számára a parkolók egy része nem közterületen kerülne kialakításra, azaz a Fő út mentén újonnan kialakított és gondozott zöldfelületeket a tervezett építés érintetlenül hagyja.

Tervezési szempontból az ingatlan elhelyezkedése és adottságai megfelelők a tervezett tevékenység működtetésére. Mindemellett számos pozitív jelentőséget is képvisel. Részben a település alapellátásának fejlődésében, településképi szempontból is egy újabb színfoltja lesz - az orvosi rendelő épületéhez településképileg kapcsolódva - a Fő út menti központnak. Az orvosi rendelő előkertjében kialakított parkosított zöldfelület területét az építetők a húsbolt előkertjében tovább folytatják, így a kiöblösödő zöldfelület kis zöld szigetként jelenik majd meg a főút menti településképben. Így a Fő út menti települési szövet részeként, de abból az új épületek megépülésével kialakul az új településközpont fizikai, azaz építészeti értelemben is. Ez magával fogja húzni a főút mentén meglévő, illetve a későbbiekben tervezett (élelmiszer)kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és további intézményi (alap)ellátási funkciók, tevékenységek megtelepedését. Valamint az egy tömbbel távolabb lévő polgármesteri hivatal és amellet álló takarékszövetkezet környezetében ugyancsak meglévő kereskedelmi és egyéb, a lakossági ellátást szolgáló tevékenységek fejlesztésével, fejlődésével a most még csak külön-külön álló két kisebb központ a Fő út menti térben egymáshoz tud csatlakozni majd a jövőben.

A településrendezési eszközök (TRE) módosítása a 881 hrsz-en tervezett húsbolt építetőjének költségviselésében készül.

A koncepcióterv részben az építető által kidolgozott „Beépítési terv”, valamint „Építészeti” rajzi munkarészekre épül, amely alapján került kidolgozásra a 881 hrsz tervezési területekre tervezett Szabályozási koncepció.

Mellékletek:

- Beépítési- és Építészeti Koncepcióterv
- a Koncepciótervben bemutatott Szabályozási koncepciót elfogadó Határozat-tervezet
- Alsónémedi Településrendezési eszközeinek módosítása egyeztetési eljárásait megindító ún. együttes határozat

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozatokat jóváhagyni szíveskedjen!

Alsónémedi, 2024. december 2.

.....
Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:



Határozati javaslat 1.

.../2024.(XII. 5.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az Alsónémedi Fő út 61. sz. alatti ingatlant érintő HÉSZ módosítási kérelmet, és a 881 hrsz ingatlanra tervezett húsbolt területére elkészített Beépítési- és Építészeti Koncepcióval kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az építtető által az Alsónémedi 881 hrsz ingatlanra tervezett húsbolt területére elkészített Beépítési- és Építészeti Koncepciótervet, valamint a koncepciótervben foglalt Szabályozási koncepciót, a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint Szabályozási tervlap javaslatait a tanulmánytervet követő Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása c. terv megalapozásához.
2. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy kösse meg az 1. pontban meghatározott ingatlanokra az Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítása elkészítésének finanszírozására vonatkozó három oldalú tervezési szerződést.

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Határidő: folyamatos

Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető

Határozati javaslat 2.

.../2024.(XII. 5.) önkormányzati határozat

1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) módosítását Alsónémedi Fő út 61. sz. alatti, 881 hrsz ingatlan területére, amely során az ingatlan teljes területe az Lf-2 jelű falusias lakóterület területfelhasználásból és építési övezetből, valamint a Vt-2 településközpont vegyes terület építési övezetből, Vt-6 jelű területfelhasználásba és építési övezetbe került átsorolásba.
2. Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek a 881 hrsz ingatlanok területére történő módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
3. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) módosítása a 881 hrsz ingatlanok területére c. tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
4. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat mellékletét képező – a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló – Feljegyzés a terv tartalmáról című feljegyzést, melyet a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője által készített.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető

1. melléklet a .../2024. (XII. 5.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-
TESTÜLETE RÉSZÉRE

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
a 881 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan c. terv

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervekészítés 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
Szabályozási koncepció

Budapest, 2024.12.02.



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

A Feljegyzés tartalmával egyetérttek:



.....
Farkas István
települési önkormányzati főépítész



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ TERVDOKUMENTÁCIÓ – 2024.12.

BEÉPÍTÉSI- ÉS ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓTERV

A FŐ ÚT DÉLI OLDALÁN AZ ORVOSI RENDELŐ MELLETT FEKVŐ 881 HRSZ
TELEKRE TERVEZETT HÚSBOLT ELHELYEZÉSÉNEK MEGALAPOZÁSÁHOZ



2024 DECEMBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

| SZAKÁG | NÉV | TERVEZŐI JOGOSULTSÁG |
|---------------------|--|---|
| Településtervezés | Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i> +36-30/236-3295 | ügyvezető vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017 |
| | Kiss-Polák Andrea <i>Kiss-Polák Andrea</i> | településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 |
| Építészeti tervezés | Bartók János <i>Bartók János</i> | okl. építésmérnök É 01-0613 |
| Közlekedéstervezés | Heckenast Judit <i>Heckenast Judit</i> | közlekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö |



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 251/2024

Beépítési- és Építészeti Konceptióterv tervdokumentáció – képviselő-testületi döntéshez

2024 december hó

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|---|
| ÁTNÉZETI TÉRKÉP – ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI | 4 |
|---|---|

BEÉPÍTÉSI- ÉS ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓTERV

| | |
|--|----|
| I. BEVEZETÉS..... | 5 |
| II. ELŐZMÉNYEK..... | 6 |
| III. A TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA..... | 9 |
| IV. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK..... | 14 |
| V. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ | 27 |

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA - KONCEPCIÓTERV

| Rajzszám | Rajz megnevezése |
|------------------|---|
| TSZT-M/15 | Alsónémedi Településszerkezeti tervmódosítás a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének megalapozásához |

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA - KONCEPCIÓTERV

| Rajzszám | Rajz megnevezése |
|-----------------|--|
| SZT-M/29 | Alsónémedi Szabályozási tervmódosítás a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének megalapozásához |

| | |
|---|----|
| VI. BEÉPÍTÉSI- ÉS ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ..... | 30 |
|---|----|

| | |
|-----------------|----|
| TERVIRATOK..... | 33 |
|-----------------|----|

1. melléklet – Kérelem

2. melléklet – helyszínrajz a szomszédos telken megvalósult orvosi rendelőről és tervezett bölcsődéről

3.melléklet – a tervezett húsbolt Beépítési- és Építészeti Konceptiójának elfogadása határozat

4.melléklet – Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása a 881 hrsz ingatlan területén tervezett húsbolt megvalósítása érdekében c. terv – Együttes határozat

[illegible]

BEÉPÍTÉSI- ÉS ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓTERV

A FŐ ÚT DÉLI OLDALÁN AZ ORVOSI RENDELŐ MELLETT FEKVŐ 881 HRSZ TELEKRE TERVEZETT HÚSBOLT ELHELYEZÉSÉNEK MEGALAPOZÁSÁHOZ

I. BEVEZETÉS - KÉRELEM

Alsónémedi Fő út 61. szám alatti 881 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Szarka Zsuzsanna, valamint családtagjai Stampf József és Stampf-Lantos Zsuzsanna helyi lakosok, mint építtetők 2024 októberében kérelmet nyújtottak be Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatához, annak érdekében, hogy az Önkormányzat képviselő-testülete támogassa a **881 hrsz ingatlanon tervezett húsbolt** elhelyezését és az ehhez szükséges településrendezési terv módosítását annak érdekében, hogy húsbolt és az azt kiszolgáló funkciók elhelyezhetők legyenek a település központi részen, a Fő út déli oldala mentén, az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz ingatlanon. Kérelmükben megfogalmazták a húsbolthoz kiegészítő funkcióként csatlakozó – a csemegepulti termékek előkészítéséhez és az ehhez tartozó hús-feldolgozáshoz szükséges – elhelyezendő tevékenységeket is.

A kérelem a tervezett fejlesztésen kívül tartalmazza azt is, hogy a 881 hrsz ingatalon álló meglévő rossz állapotú lakóépületet elbontják, és a tervezett tevékenységhez új épületet építenek, amely kialakítása és elhelyezése tekintetében is illeszkedni kíván a közelmúltban megépült szomszédos orvosi rendelő épületéhez és annak utcafronti homlokzatának vonalához.

A kérelem tartalmazza továbbá azt is, hogy a hentesüzlethez az azt kiszolgáló épületrész is csatlakozik, amelyben kizárólag ennek az üzletnek kiszolgálására egy kisüzemi húsfeldolgozó és -előkészítő műhelyt, üzemet működtetnének. A kiszolgáló épületben az üzletben értékesítésre kerülő csemegepulti termékek készülnek majd. Helyet kapna még az üzemben egy zárt rendszerű füstölő, amely - a technológiájából eredően - nem jelent zavaró hatást a szomszédos ingatlanokra nézve.

Az új üzletet - a telek adottságait figyelembe véve - hagyományos, nyeregtetős épület megépítésével tervezik megvalósítani, ami a meglévő épülethez képest jelentősen javítana a környezet esztétikai állapotán, illeszkedne a településképi előírásokhoz és a településközpont átalakulóban lévő arculatához. Az üzlet vendégei számára a parkolók egy része nem közterületen kerülnek kialakításra, azaz a Fő út mentén újonnan kialakított és gondozott zöldfelületeket a tervezett építés érintetlenül hagyja.

A benyújtott kérelem a 881 hrsz déli részére, azaz a Fő út tömbjének belső részére vonatkozó falusias lakóterület területfelhasználásba történő átsorolását tartalmazza, azzal, hogy a 881 hrsz északi telekrészére vonatkozó településközpont vegyes besorolású rész kerüljön a telek déli telekrészére vonatkozó falusias lakóterület területfelhasználásba.

Szakmailag viszont meggondolandó, hogy a 881 hrsz telekre vonatkozó építési övezetek közül melyik alkalmas leginkább a tervezett húsbolt és kiegészítő funkciója befogadására is.

Pest Vármegye Kormányhivatallának Állami Főépítészével történt egyeztetést követően szakmailag inkább a településközpont vegyes területhasználat megtartása és új építési övezeti átsorolása tűnik megoldásnak a tervezett húsbolt és kiszolgáló tevékenységei elhelyezése számára. Az állami főépítész egyeztetés leírását lásd az Előzmények című fejezetben.

A kérelem tartalmazza azt is, hogy a kérelmezők magukra vállalják a településrendezési tervmódosítás készítésének költségeit. Kérelmet lásd Terviratok 1. mellékletében.

Mivel a kérelemmel érintett 881 hrsz ingatlan a település belterületén belül is exponált helyen, a településközpontjában található, és környezetében is számos élelmiszerkereskedelmi (ABC, pékség, zöldséges), kereskedelmi (dohány- és italbolt, virág- és ajándékbold, villamossági szaküzlet), vendéglátó (Betyár Étterem), egészségügyi (orvosi- és fogorvosi rendelő), intézményi (bölcsőde, posta, régi polgármesteri hivatal), szolgáltató (szépségszalon, műszempilla építő szalon) és egyházi (Római Katolikus templom) funkciókat betöltő épület található a tervezett tevékenység központi elhelyezése ideális, mind a működés, mind az itt lakók számára, valamint a teleküléskép rendezése érdekében is.

Az építendő húsbolt vezetés terén nagy gyakorlattal rendelkezik, a szomszédos településen Szigetszentmiklóson hentesüzletet üzemeltet, amelyet szeretne a lakóhelyére, Alsónémedibe áttelepíteni, valamint új épület megépítésével fejleszteni.

Tervezési szempontból az ingatlan elhelyezkedése és adottságai megfelelők a tervezett tevékenység működtetésére. Mindemellett számos pozitív jelentőséget is képvisel. Részben a település alapellátásának fejlődésében, településképi szempontból is egy újabb színfoltja lesz az orvosi rendelő épületéhez településképileg kapcsolódva a Fő út menti központnak. Az orvosi rendelő előkertjében kialakított parkosított zöldfelület területét az építetők a húsbolt előkertjében tovább folytatják, így a kiöblösödő zöldfelület kis zöld szigetként jelenik majd meg a főút menti településképben. Így a Fő út menti települési szövet részeként, de abból az új épületek megépülésével kialakul az új településközpont fizikai, azaz építészeti értelemben is. Ez magával fogja húzni a főút mentén meglévő, illetve a későbbiekben tervezett (élelmiszer)kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és további intézményi (alap)ellátási funkciók, tevékenységek megtelepedését. Valamint az egy tömbbel távolabb megépült új polgármesteri hivatal és amellet álló takarékszövetkezet környezetében ugyancsak meglévő kereskedelmi és egyéb, a lakossági ellátást szolgáló tevékenységek fejlesztésével, fejlődésével a most még csak külön-külön álló két kisebb központ a Fő út menti térben egymáshoz tud csatlakozni majd a jövőben.

II. ELŐZMÉNYEK

ELŐZMÉNYEK – állami főépítési egyeztetés a tervmódosítás megkezdéséhez

A kérelemben szereplő tervezett kereskedelmi egységhez (húsbolt) húsfeldolgozás is tartozik, amely a húsbolt csemegepulti termékeinek előkészítéséhez szükséges. Mivel a tervezett fejlesztés nem csupán magát a hentesárú kereskedelmét jelenti, ezért nem csak egy kereskedelmi főrendeltetésű épület kerül elhelyezésre a 881 hrsz ingatlanon, hanem a kereskedelmi rendeltetést kiszolgáló helyiségeket tartalmazó épületrész is épül, mivel a kereskedelmi egységhez tartozó húsfeldolgozást szolgáló azt kiegészítő „kisüzemi” tevékenység is elhelyezésre kerül. A kiszolgáló tevékenység zárt rendszerű technológiájú feldolgozást igényel, ennek értelmében nem jelent zavaró hatást a környezetre.

Míg Alsónémedi Helyi Építési Szabályzata a kisüzemi tevékenység elhelyezésének lehetőségét az ún. falusias lakóterületen nevesíti, addig a településközpont vegyes területen nem. Mivel a 881 hrsz ingatlant mindkét építési övezet érinti – hiszen az északi főút menti része településközpont vegyes, a tömbbelsőbe eső déli része falusias lakóterület – kérdésként merült fel, hogy a fejlesztés számára melyik a megfelelő építési övezeti besorolás. Szakmailag a településközpont vegyes területi besorolás a javasolt, mivel a Fő út mentén településközpont vegyes területhasználatot tartalmaz a településrendezési terv, viszont a telek déli részére érvényes falusias lakóterület szabályai nevesítik a kisüzemi tevékenységet.

Mindemellett a magasabb szintű jogszabály (Országos Településrendezési és Építési Követelmények - OTÉK) is úgy rendelkezik, hogy az azonos helyzetben lévő területeket azonos építési jogok illessék meg.

Ugyanakkor az OTÉK 10.§ (2) bek. megengedi azt is, hogy az egyes övezetekben, az OTÉK szerint felsorolt rendeltetéseken kívül olyan sajátos használatnak megfelelő rendeltetés is elhelyezhető legyen, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

Ennek alapján került kikérésre Pest Vármegye Állami Főépítésznének, Váradi Tibornak a szakmai véleménye, amely egyeztetésre személyesen került sor 2024.10.24-én.

A személyes egyeztetésen Váradi Tibor Állami Főépítész és az Állami Főépítési Iroda Alsónémedi rendezési terve módosításának véleményezésével megbízott előadó Ferencz Dóra, valamint Alsónémedi Nagyközség Polgármestere dr. Tüske Zoltán, valamint Alsónémedi Nagyközség Polgármesteri Hivatal műszaki csoportvezetője Szabóné Bán Julianna és Alsónémedi településrendezési terveinek módosítását készítő vezető településtervező Horváth Adrienne (HA Tervstúdió Kft.) vettek részt.

Az állami főépítész szakmailag azzal értett egyet, hogy a tervezett húsbolt elhelyezésével érintett ingatlan egésze településközpont vegyes területfelhasználásba és egy, csak e telekre érvényesített külön településközpont vegyes építési övezetbe kerüljön besorolásra. A szabályozási előírások megfogalmazásához viszont előzetesen kerüljön megindoklásra és megvizsgálásra, hogy a tervezett húsboltot kiegészítő tevékenység, azaz a tervezett kereskedelmi egységhez (húsbolt) tartozó húsfeldolgozás, amely a húsbolt csemegepulti termékeinek előkészítését jelenti, amely zárt rendszerű technológiájú feldolgozás, így ennek értelmében nem jelent zavaró hatást a környezetére, valóban nem érinti-e a környezetét zavaró hatással.

Valamint az is, hogy a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeiben végzett tevékenység csak az ingatlanon működő húsboltot látja-e el vagy „húsfeldolgozó” üzemként szolgál, és a húsfeldolgozás nem csupán a húsbolt számára történő csemegepulti előkészítést jelent. Azaz a működés során fontos biztosítani a környezetben lévő lakóterület számára azt, hogy a húsboltban folyó kiegészítő, előkészítő tevékenység ne legyen zavaró hatású.

Fentiek érdekében készült jelen Beépítési- és Építészeti Konceptióterv.

Az alábbi koncepciótervben az állami főépítész által felvetett kérdésekben az alábbiak nyertek bizonyítást:

- A tervezett rendeltetések működése során az élelmiszerbiztonsági előírások szerinti zárt technológia biztosítja a zavartalanságot, mind a zaj, mind a rezgés, mind a szaghatás szempontjából.
- A kiszolgáló tevékenység csak a jelen tervezett húsboltot látja el.
- A tervezett húsbolt nem jelent zavaró hatást a szomszédos ingatlanokra nézve.

Fentiek biztosítása és a tervezett húsbolt bemutatása érdekében készült jelen Beépítési- és Építészeti Konceptióterv, annak érdekében, hogy a Tisztelt Bizottság és Képviselő-testület számára a tervezett tevékenység, valamint az elhelyezéséhez szükséges rendezési termódosításban megjelenő tervezett szabályozás bemutatásra kerüljön.

ELŐZMÉNYEK – termódosítás megkezdéséhez szükséges önkormányzati döntés

A beruházás helyszínének alapjául szolgáló ingatlannal kapcsolatos településrendezési termódosítás megalapozásához és az azzal kapcsolatos Önkormányzati döntés meghozásához a kérelmező építetők Beépítési- és Építészeti Konceptiótervet készítettek.

A Beépítési- és Építészeti Konceptiótervet a HA Tervstúdió Kft. készítette Horváth Adrienne vezető településtervező és Bartók János okl. építész, valamint Heckenast Judit közlekedéstervező részvételével. (Tervszám: 251/2024)

A jelen Beépítési- és Építészeti Konceptióterv tartalmazza a területre vonatkozóan elkészített szabályozási terv koncepcióját és a szabályozási előírások koncepcióját, valamint Beépítési terv - Építészeti koncepciótervet is.

E Beépítési- és Építészeti Konceptiótervben foglaltak a Képviselő-testület támogató határozattal fogadhatja el, amely koncepció alapozza meg a tervezett húsbolt elhelyezéséhez szükséges rendezési termódosítást. Amely szintén az építetők költségvetésében kerül elkészítésre.
Lásd Terviratok 3. mellékletében.

A tervezett húsbolt megvalósításához szükséges **településrendezési termódosítás egyeztetésének megindítása ún. együttes határozattal** kezdhető meg.
Amelynek tervezetét lásd **Terviratok 4. mellékletében.**

Az ún. együttes határozat magába foglalja a tervkészítés egyeztetésének megindítását, valamint a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti a terv tartalmát rögzítő feljegyzés elfogadását is.

Mivel a 881 hrsz ingatlan jelenleg is beépítésre szánt (településközpont vegyes és falusias lakóterület) terület, amely a jelen módosítás során az ingatlan egésze településközpont vegyes (beépítésre szánt) területbe kerül. Tehát a módosításról megállapítható, hogy a módosítás során új beépítésre szánt területkijelölés NEM történik, ennek értelmében a jelen **rendezési termódosítás** államigazgatási egyeztetése a 419/2021. Kormányrendelet 68. § (1) bek. b) pontjának bb) alpontja szerinti **ún. egyszerűsített eljárás keretében történik majd.**

Jelen módosítás keretében a Hely Építési Szabályzat (HÉSz) módosítás a 881 hrsz ingatlan vonatkozásában Alsónémedi Nagyközség 8/2018.(II.14.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét (TSZT), valamint 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és annak mellékletét képező Belterületi Szabályozási tervlapját (SZT2 bt) érinti.

Rendezési tervi szempontból meg kell említeni azt is, hogy amíg a 881 hrsz telek északi, Fő út menti része településközpont vegyes (Vt) területfelhasználású, addig a telek déli része falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba sorolt. A jelen Településszerkezeti termódosítás során a 881 hrsz telek egésze településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül. A Szabályozási termódosítás keretében a 881 hrsz ingatlan északi része a jelenlegi Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezetből, valamint a déli telekrésze Lf-2 falusias lakóterület építési övezetből, egy ÚJ csak e telekre tervezett tevékenység okán Vt-6 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

Összefoglalva a Szabályozási termódosítás során a HÉSz mellékletét képező **Belterületi Szabályozási tervlap** (SZT2 bt) módosítása a 881 hrsz ingatlanra vonatkozó Lf-2 és Vt-2 építési övezeti jelek **Vt-6 jelre történő módosítását**, valamint a 881 hrsz telekre vonatkozó **építési hely kijelölését** jelenti.

III. A TERVMÓDOSÍTÁS TERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület és környezete

A módosítással érintett telek Alsónémedi Nagyközség belterületének központi részén helyezkedik el a Fő út (amely egyben az 5 sz főút is) és a Temető utca között. Környezetükben a Fő út mentén településközpont vegyes, a Temető utca mentén falusias lakóterületek határolják. A tervezési terület tömbjét északkeletről a Fő út, délkeletről a Halászy Károly utca, délnyugatról a Temető utca és északnyugatról a Rákóczi Ferenc utca és Haraszi út határolja.

Mivel a kérelemmel érintett ingatlan a település belterületén belül is exponált helyen, Alsónémedi tényleges településközpontjában található, ezáltal környezetében is számos a településközpontokra jellemző alapellátást és szolgáltatást jelentő funkciókat betöltő épület is megtalálható, azaz élelmiszerkereskedelmi (ABC, pékség, zöldség- gyümölcsbolt), kereskedelmi (dohány- és italbolt, virág- és ajándékbolt, villamossági szaküzlet), vendéglátó (Betyár Étterem), egészségügyi (orvosi- és fogorvosi rendelő), intézményi (bölcsőde, posta és a régi polgármesteri hivatal), szolgáltató (szépségszalon, műszempilla építő szalon), valamint egyházi (Római Katolikus templom) rendeltetések. Azaz érdemes kiemelni, hogy a tervezett – húsbolt - tevékenység központi elhelyezése ideális, mind a működés, mind az itt lakók, mind a település közelében élő vásárlóközönség számára.





A 881 hrsz környezetében lévő kereskedelmi-intézményi létesítmények

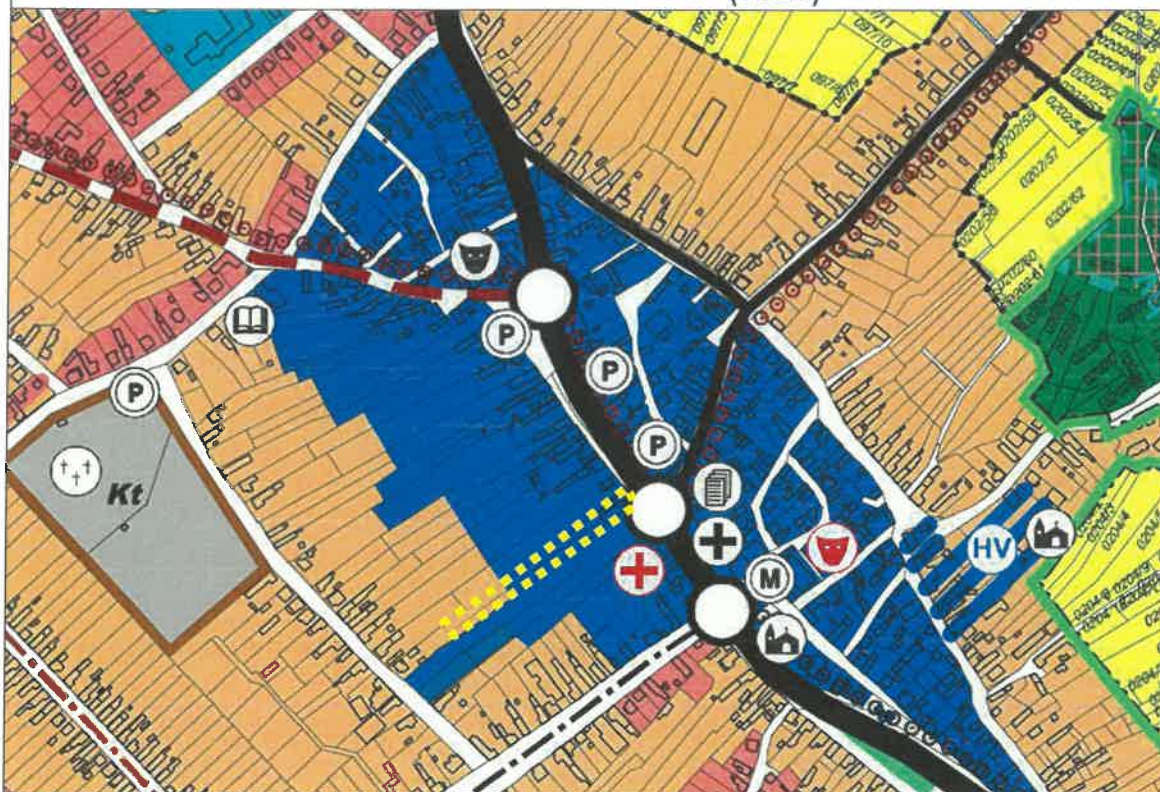


utcakép a tervezett húsbolt melletti ingatlanokon álló épületek homlokzataival



HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATA

HATÁLYOS - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONATA



HATÁLYOS - BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONATA



Jelen módosítás során a 881 hrsz ingatlan teljes területe:

- a hatályos Településszerkezeti Terven az ingatlan Fő út menti, északi telekrészére vonatkozó Vt jelű településközpont vegyes terület és a tömbbelsőben lévő déli telekrészre vonatkozó Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználásból **Vt jelű településközpont vegyes terület területfelhasználásba,**
- a hatályos Szabályozási Terven Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezetből és Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetből egy ÚJ, csak e telekre tervezett **Vt-6 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe** kerül átsorolásra.

A Fő út menti északi telekrészre **HATÁLYOS** Vt-2 jelű építési övezetre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

1.3. Településközpont vegyes építési övezetek

| | 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 | | | |
| 3. | Vt-2 | 900 | 18 | Oldalhatáron álló | 45 | 35 | 25 | 6,0 | 1,5 |

A tömbbelsőben fekvő déli telekrészre **HATÁLYOS** Lf-2 jelű építési övezetre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

1.2. Falusias lakó építési övezetek

| | 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 (m ² /m ²) |
| | | terület (m ²) | szélesség (m) | | terepszint felett | terepszint alatt | | | |
| 3. | Lf-2 | 900 | 16 | Oldalhatáron álló | 30 | 30 | 40 | 5,0 | 0,5 |

Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT), a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Belterületi Szabályozási terv (SZT) módosítását is igényli.

A módosítás során a teljes 881 hrsz Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezetbe kerül.

IV. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA Húsbolt elhelyezése érdekében

TSZT HÉSZ mód.
TSZT-M/15
SZT-M/29

Feladat:

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) a 881 hrsz ingatlanon tervezett húsbolt érdekében kerülnek módosításra. Amely során a 881 hrsz telek egésze településközpont vegyes területfelhasználásba és csak ezen ingatlanra újonnan kialakításra kerülő Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezetbe kerül.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési terület frekvenciált helyen a „tényleges” településközpontban található a Fő út mentén (5 sz főút) délnyugati oldalán fekvő településközpont vegyes területen.

A 881 hrsz ingatlanon tervezett húsbolt tömbjét északkeletről a Fő út, délkeletről a Halászy Károly utca, délnyugatról a Temető utca és északnyugatról a Rákóczi Ferenc utca és Haraszti út határolja.

A tömb Fő út (5 sz főút) menti része településközpont vegyes, a déli, Temető utca menti része falusias lakóterületi besorolású.

A 881 hrsz ingatlan is ezt a szerkezeti jelleget mutatja, azaz a Fő út menti telekrésze településközpont vegyes (Vt), a déli tömbbelsőben fekvő telekrésze falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt. A módosítás során a teljes 881 hrsz telek besorolása településközpont vegyes területfelhasználásra módosul.



Az ingatlan területe: 3836 m².

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík. Azonban a telken belül egyenetlen a terep.

Vízrajz: A terület környezetében nem található vízfolyás, patak.

Tulajdonvizsgálat: A 881 hrsz terület magántulajdonban van.

Földhivatali nyilvántartás: az alábbi tulajdoni lap szerint 881 hrsz „kivett lakóház, udvar”.

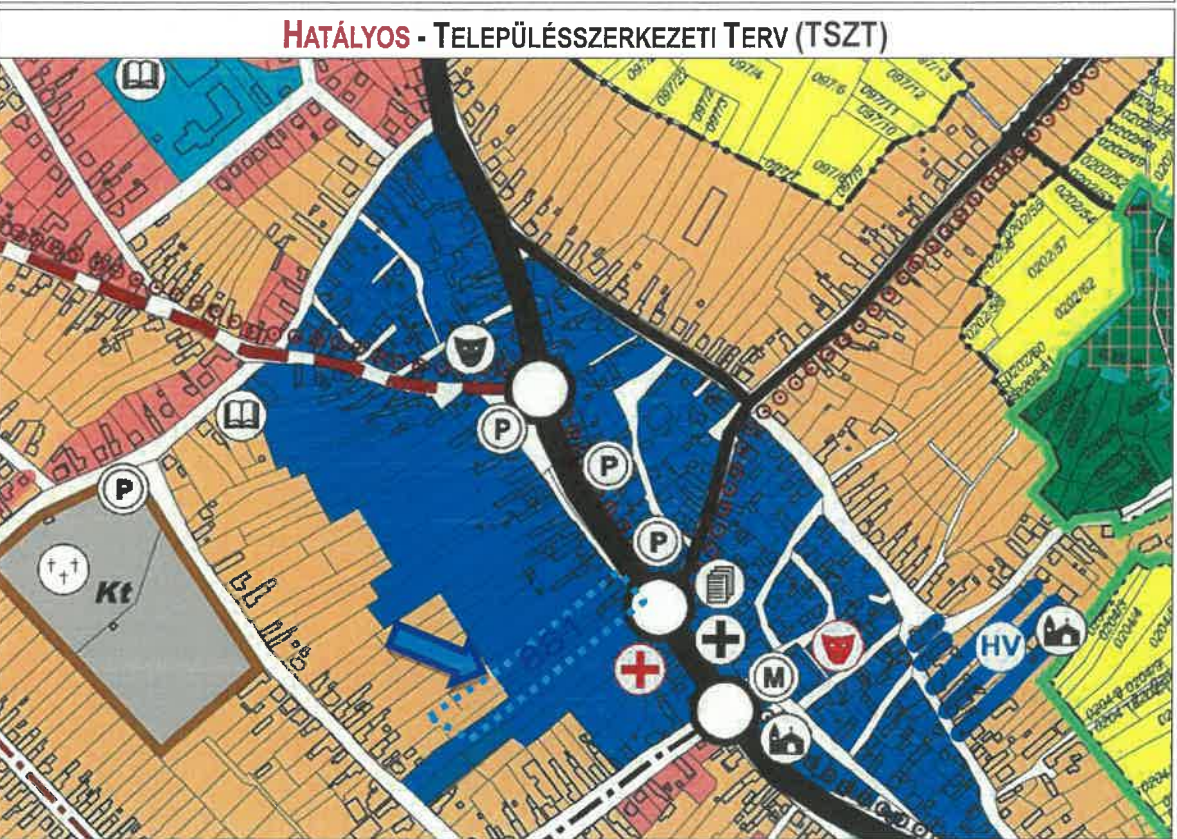
| | | | |
|---|--|------------|------------------|
| Pest Vármegyei Kormányhivatal Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21. | | | |
| Ingatlan leíró adatai 2024.10.29 | | | |
| ALSÓNÉMEDI Belterület 881 helyrajzi szám | Szektor: 61 Térképszelvény: | | |
| 2351 ALSÓNÉMEDI Fő út 61--1. "felülvizsgálat alatt" 2351 ALSÓNÉMEDI Fő út 881 HRSZ. "felülvizsgálat alatt" | | | |
| I. rész | | | |
| 1. Az ingatlan adatai: | | | |
| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | ha m2 | ter. kat.jöv |
| | | | ha m2 k.fill |
| . Kivett lakóház, udvar | 0 | 3836 | 0.00 |

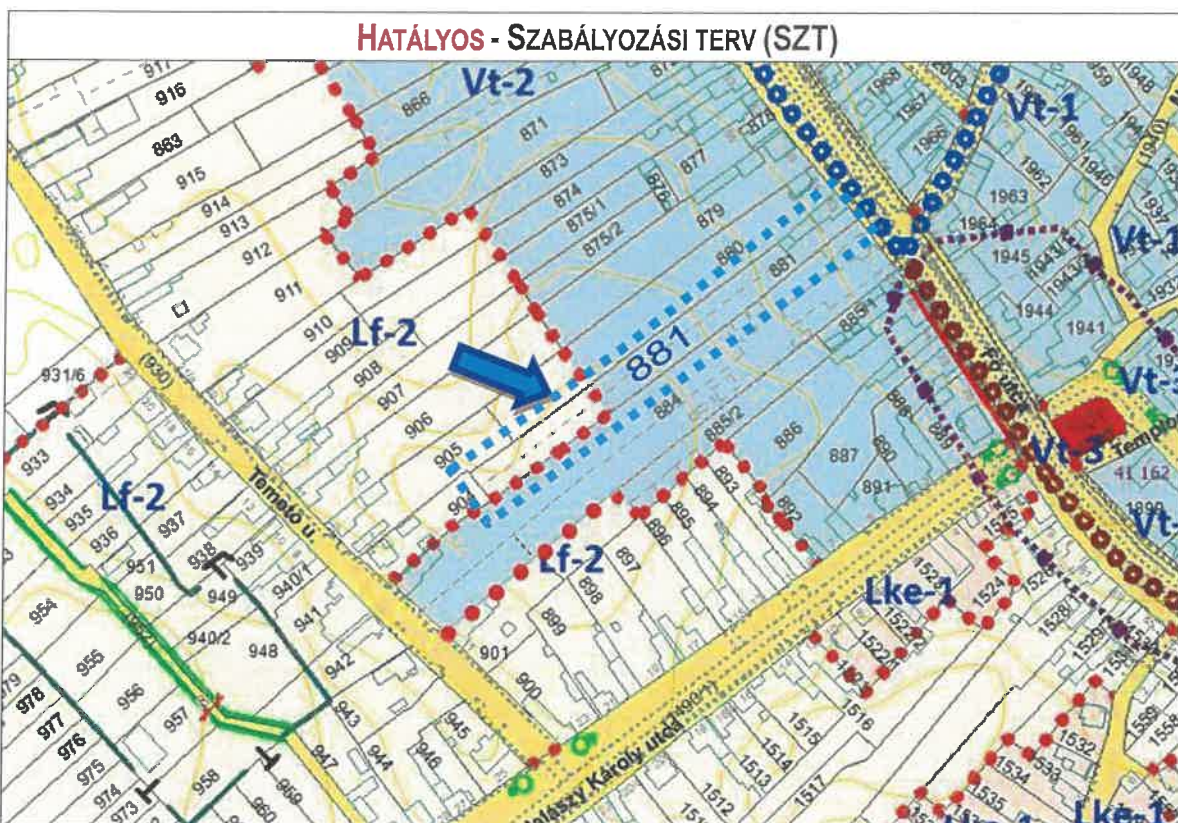
Területrendezési (BATrT) és Településrendezési tervi (TSZT, SZT) besorolás - HATÁLYOS

BATrT: Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének Szerkezeti terve: „települési térség” területfelhasználási kategóriába sorolja a település teljes belterületét.

TSZT: A Településszerkezeti terv szerint a **881 hrsz ingatlan északi, Főút menti telekrésze a tömb északi Fő út menti részével együtt településközpont vegyes (Vt)**, az ingatlan déli része a tömb déli részével együtt **falusias lakó (Lf)** területfelhasználásba sorolt.

SZT és HÉSz: A TSZT alapján a Szabályozási terven a 881 hrsz Vt-2 és Lf-2 jelű falusias lakó építési övezetbe sorolt.





HATÁLYOS HÉSZ előírásai – Lf-2 és Vt-2 építési övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek:

| FALUSIAS LAKÓTERÜLET HÉSZ MEGLÉVŐ Lf-2 előírásai építési övezete beépítési paraméterei | | | TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET HÉSZ MEGLÉVŐ Vt-2 előírásai építési övezete beépítési paraméterei | | |
|--|-------|---------------------------|---|-------|------------------------|
| Lf-2 | O | 30 % (terep felett/alatt) | Vt-2 | O | 45 % (35% terep alatt) |
| | 5,0 m | 900 m ² | | 6,0 m | 900 |
| legkisebb telekszélesség: 16 m | | | legkisebb telekszélesség: 18 m | | |
| legkisebb zöldfelületi arány: 40 % | | | legkisebb zöldfelületi arány: 25 % | | |
| szintterületi mutató: 0,5 m ² /m ² | | | szintterületi mutató: 1,5 m ² /m ² | | |
| építési övezet jele | | beépítési mód | legnagyobb beépítési % (terep felett/alatt) | | |
| | | legnagyobb épületmagasság | legkisebb alakítható telekterület | | |
| Lf Falusias lakóterület; Vt településközpont vegyes terület; O: oldalhatáron álló beépítés | | | | | |

Az előzőekből megállapítható, hogy a meglévő állapot szerint az ingatlanon az adott telekrészekre vonatkozóan a Fő út menti sávban a településközpontra vonatkozó beépítési paraméterek, a tömbbelsőben fekvő déli telekrészre pedig a falusias lakóterületre vonatkozó beépítési paraméterek alkalmazhatók és ugyanez vonatkozik az elhelyezhető rendeltetésekre is. Azaz jelenleg az északi részen a településközpont vegyes terület építési övezetére vonatkozó elhelyezhető rendeltetések, funkciók, a déli telekrészen pedig a falusias lakóterület építési övezetére vonatkozó elhelyezhető rendeltetések, funkciók szerinti épületek, építmények építhetők.

Az alábbiakban a HÉSZ falusias lakóterületre és a településközpont vegyes területre vonatkozó **HATÁLYOS** – általános előírásai kerülnek bemutatásra

HATÁLYOS HESz előírások – Lf-2 és Vt-2 építési övezetekre vonatkozó általános előírások az elhelyezhető rendeltetésekre, funkciókra:

HATÁLYOS - FALUSIAS LAKÓTERÜLET

31. A Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai - kivonat

32.§

- (1) Lf építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű
 - d) **a lakófunkciót nem zavaró hatású**, a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb gazdasági-, **kisüzemi**-, kisipari **épület**, kézműipari **építmények létesíthetők** az építési övezetek 1. melléklet 1.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ad) kerti építmény.
 - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - bc) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.
 - c) csak az építési helyen belül helyezhető el: melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület.
- (3)⁵ Az építési övezetben fő rendeltetésként meghatározott lakó rendeltetés esetén a telkenként elhelyezhető épületek száma:
- b) 1200 négyzetméter telekméret alatti ingatlan esetében 1. önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, valamint 1 db melléképület.
 - b) **1200 négyzetmétert elérő telekméret esetén**
 - ba) legfeljebb 1 db legfeljebb 2 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület vagy
 - bb) legfeljebb 2 db legfeljebb 1 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó, lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület.”

HATÁLYOS - TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

32. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek általános előírásai - kivonat

33.§

- (1) Az építési övezetbe Alsónémedi történelmileg kialakult, halmazos beépítési karakterét őrző, jellemzően oldalhatáron álló beépítési módú, vegyes funkciójú telkei tartoznak. A Vt jelű építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) **kereskedelmi, szolgáltató**, vendéglátó, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport
 - g) A Vt-1 és a Vt-2 jelű építési övezetben melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület az 1 melléklet 1.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

- (2) Az építési övezetek területén üzemi, logisztikai jellegű gazdasági telephely, üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (3) Az építési övezetben fő rendeltetésként meghatározott lakó rendeltetés esetén a telkenként elhelyezhető épületek száma:
- a) 1200 négyzetméter telekméret alatti ingatlan esetében 1 önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, valamint 1 db melléképület.
 - b) **1200 négyzetmétert elérő telekméret** esetén
 - ba) legfeljebb 1 db legfeljebb 2 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület vagy
 - bb) legfeljebb 2 db legfeljebb 1 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó, lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület

Településrendezési eszközök (TSZT, SZT) – módosítása - TERVEZETT

TSZT: jelen a módosítás TSZT módosítást is jelent, mivel az érintett 881 hrsz terület északi része jelenleg is településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt, viszont a telek déli része falusias lakóterület. Jelen módosítás során a 881 hrsz telek egész településközpont vegyes területfelhasználásba kerül. A módosító tervlap száma: (TSZT-M/15).

HÉSZ és SZT: a 881 hrsz terület egésze a HÉSZ-ben egy újonnan, csak a jelen területre vonatkozóan kialakításra kerülő **Vt-6** jelű építési övezetbe kerül. E módosítás az ÚJ építési övezet jele miatt a HÉSZ mellékletének képező (SZT2 bt jelű) Belterületi Szabályozási tervlapját is érinti, a telek beépítésére vonatkozó konkrét építési hely kijelölése mellett.

A módosító tervlap száma: (SZT-M/29).

Területfelhasználási vizsgálat:

Az érintett tömb – az orvosi rendelő 884 és 902 hrsz telkeit kivéve, mert az átmenő telek, amelyre a TRE a közelmúltban került módosításra (TSZT– 170/2024.(VII.24.) önkormányzati határozattal és HÉSZ – 15/2024. (VII.25.) önkormányzati rendelettel) – Fő út menti mintegy 150-200 m mély sávja településközpont vegyes terület (Vt), míg a fennmaradó Temető menti szakasz falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásba sorolt.

A tömbre a hosszútelkes szerkezet jellemző. A meglévő területhasználat szerint a Fő út mentén a jelen fejlesztéssel érintett központi részen többségében kereskedelmi és intézményi létesítmények találhatók, amelyek korábbi lakóépületekben vagy azok helyén kerültek kialakításra. A tömbbelsőben viszont a korábbi „háztáji” mezőgazdasági jellegű művelést jelentő használat történik jelenleg is, amely gazdálkodás fóliasátras, illetve szabadtéri növénytermesztést (zöldség, gyümölcs) jelent.

A 881 hrsz telken az utcavonalon egy műszakilag rossz állagú, lakhatásra alkalmatlan lakóépület áll, amelyhez tartozó korábbi csatlakozó épületrészek már elbontásra kerültek, de a földhivatali nyilvántartás szerinti térképen még látható az elbontott épületek vonalai.

Megállapítható, hogy a 881 hrsz telekre tervezett húsbolt és annak rendeltetését kiegészítő funkciójú épületrésszel együtt a tervezett épültegyüttes nagyságrendileg azonos alaprajzi méretű lesz - a földhivatali nyilvántartásban még megjelölt épület vonalai szerinti - a korábbi beépítéssel.

A 881 hrsz telek déli részén korábban gyümölcstermesztés folyt, amely a közelmúltban szűnt meg. Ezen, a tömbbelsőben fekvő telekrészen jelenleg kiöregedett almafák találhatók.

A 881 hrsz ingatlan nyugati oldalán fekvő 880 hrsz ingatlan főút menti kb.18 m széles teleksávjára épült lakóház mögött, az úttól kb. 55 m távolságra eső telekrészen jelenleg is mezőgazdasági művelés folyik, fóliasátorral. A lakóépület mögött tárolja a tulajdonos azokat a mezőgazdasági gépeit (traktorok, nyerges vontató stb.), amelyekkel a déli telekrészt műveli. Azaz megállapítható, hogy a Fő út menti területsávban található a lakófunkciót tartalmazó lakóépületekkel beépített területsáv. A telkek belső a Fő úttól 55-80 m távolságon túl fekvő telekrészek vagy mezőgazdasági használatban vannak, vagy művelés nélküli területek. Lásd az légifotó térképlapon bemutatásra került vizsgálat szerint.



A tervezett húsbolt környezetének terep- és beépítési látványterve – 3D-ben:

Az alábbi linkre kattintva térben is, valamint forgathatóan is látható a tervezett húsbolt és környezete!!

<https://sketchfab.com/3d-models/alsonemedi-273a7aa2b01e4757b956b01872cc3b1f>



Területfelhasználási javaslat:

A 881 hrsz területen tervezett húsbolt a Fő út menti épületrészében kap helyet. Ehhez csatlakozik délről a húsboltot kiszolgáló raktárrész, valamint a húsbolt csemegepultjára kerülő termékek előállításához szükséges húsárú előkészítésére alkalmas helyiségek. Tehát ki kell emelni, hogy a hentesüzletet kiszolgáló épületrészben kizárólag ennek az üzletnek a kiszolgálására alkalmas húsfeldolgozó- és előkészítő műhely működik majd. Azaz az üzlet mögötti kiszolgáló épületrészben az üzletben értékesítésre kerülő húsárú készülnek. Helyet kap még ebben az előkészítő műhelyrészben egy zárt rendszerű füstölő, amely - a technológiájából eredően - nem jelent zavaró hatást a szomszédos ingatlanokra nézve, mivel nem jut ki a szabadba sem szag-, sem illatanyag.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a **tervezett húsbolthoz kapcsolódó kiszolgáló épületben folyó húselőkészítő és feldolgozó tevékenység**, egyrészt élelmiszerbiztonsági (egészségügyi) okok és előírások miatt kizárólag zárt térben, zárt helyiségben folytatható, valamint pl. az alkalmazásra kerülő technológiák (pl. füstölő) is zárttechnológiájúak. **TEHÁT összefoglalható a tevékenység úgy, hogy nincs zavaró hatással a környezetére, sem zaj, sem rezgés, sem szaghatás szempontjából. Az élelmiszerbiztonsági előírások mellett fontos mind a fűtés, mind a hűtés szempontjából, hogy a kiszolgáló rész a 880 hrsz telek felé teljesen zárt fallal, azaz nyílásmentesen épül.**

Megállapítható, hogy a kiegészítő funkciókat tartalmazó épületrész a keleti szomszédot jelentő orvosi rendelő szempontjából annak parkoló területével azonos telekmélységnél található, a nyugati szomszédot jelentő 880 hrsz szempontjából már a mezőgazdasági géptárolásra (traktor, nyerges vontató stb.) szolgáló, illetve a mezőgazdasági művelés alatt álló telekrész mélységében áll, és működik.

Az alábbi 3D modellen jól láthatók a szomszédos épületek és a meglévő területhasználat.



Az érintett 881 hrsz ingatlant – a meglévő kb. 220 m hosszúságú telekmélysége okán – mindkét területfelhasználás és építési övezet érinti. Így kérdésként merült fel, hogy a fejlesztés során tervezett új területhasználat számára melyik építési övezeti besorolás megfelelő.

Alsónémedi Helyi Építési Szabályzata a kisüzemi tevékenység elhelyezését az ún. falusias lakóterületen nevesíti és a településközpont vegyes területen nem. Szakmailag a tervezett tevékenység számára a településközpont vegyes területi besorolás javasolt, egyrészt mivel a Fő út mentén településközpont vegyes terület területhasználatot tartalmaz a településrendezési terv, ugyan a telek déli részére érvényes falusias lakóterület szabályai tartalmazzák a kisüzemi tevékenységet, másrészt mivel a magasabb szintű jogszabályok OTÉK úgy rendelkeznek, hogy az azonos helyzetben lévő területeket azonos építési jogok illessék meg. Az OTÉK 10.§ (2) bek.-ben azt is tartalmazza, hogy az egyes övezetekben, az OTÉK szerint felsorolt rendeltetéseken kívül olyan sajátos használatnak megfelelő rendeltetés is elhelyezhető, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

Tehát megállapítható, hogy a 881 hrsz telekre vonatkozó hatályos előírások a tervezett funkció elhelyezésével részint a jelenleg vonatkozó falusias lakóterület és a településközpont vegyes építési övezetek „egyvelege” lesz.

Ez megtehető, hiszen a tervezett kiszolgálóépületben folyó tevékenység nincs zavaró hatással a környezetére, valamint megállapítható, hogy az elhelyezés területsávjában a környező telkeken sem lakóépületek állnak. És a jövőre nézve a Fő út menti átalakulás folyamatos, a lakóépületek vagy megszűnnek, vagy a telekbelső felé a főúttól távolabb, hátrébb kerülnek megépítésre.

Valamint az is, hogy a tervezett szabályozás a környezetét nem zavaró tevékenységeket enged elhelyezni.

ÖSSZEFOGLALVA a **HATÁLYOS** és **TERVEZETT** előírásokat:

| HÉSZ MEGLÉVŐ, HATÁLYOS építési övezete beépítési paraméterei | | | HÉSZ ÚJ, TERVEZETT építési övezete beépítési paraméterei | | |
|--|---------------------------|---------------------|--|-----|---------------------|
| Vt-2 | O | 45 (35 terep alatt) | Vt-6 | O | 60 (60 terep alatt) |
| | 6,0 | 900 | | 8,0 | 900 |
| legkisebb telekszélesség: 18 m | | | legkisebb telekszélesség: 14 m | | |
| legkisebb zöldfelületi arány: 25 % | | | legkisebb zöldfelületi arány: 20 % | | |
| szintterületi mutató: 1,5 m ² /m ² | | | szintterületi mutató: 1,8 m ² /m ² | | |
| építési övezet jele | beépítési mód | | legnagyobb beépítési % | | |
| | legnagyobb épületmagasság | | legkisebb alakítható telekterület | | |

Vt településközpont vegyes terület

O: oldalhatáron álló beépítés

A tervezett húsbolt településképi megjelenése

A 881 hrsz utcai telekhatáron álló meglévő, rossz műszaki állapotú lakóépület elbontásával, annak helyén egy hagyományos, nyeregtetős épület tervezett.

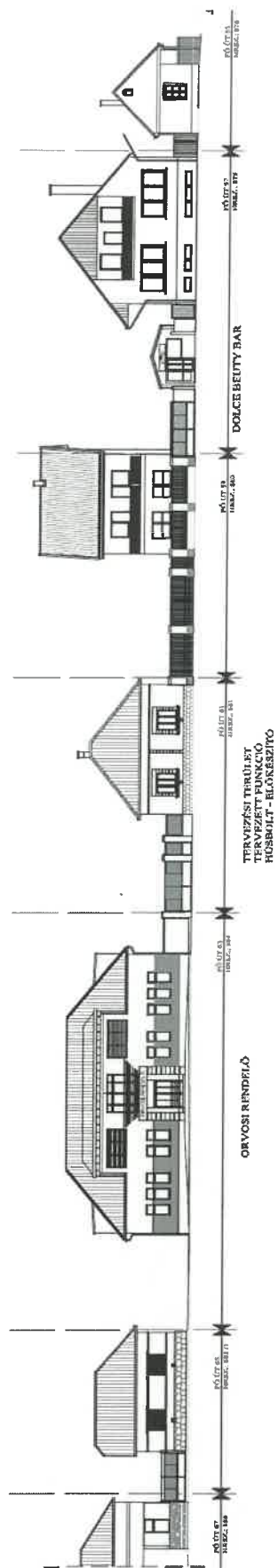
Az új épület jelentősen javít a környezet esztétikai állapotán, a településképen. Az üzlet vendégei számára a parkolók egy része sem a Fő út menti közterületen kerülnek kialakításra. A Fő út mentén újonnan kialakított és gondozott zöldfelületeket a tervezett építés érintetlenül hagyja.

Településképi szempontból a Fő út menti központnak egy új színfoltja lesz a tervezett húsbolt épülete, amely az orvosi rendelő épületéhez településképileg illeszkedve kerül kialakításra. Az orvosi rendelő előtt – annak lekerítetlen előkertjében - kialakított parkosított zöldfelület területét a beruházók a húsbolt előtti előkertben ugyancsak elkerítés nélkül tovább folytatják, ezzel a kiöblösödő zöldfelület kis zöld szigetként jelenik majd meg a főút menti településképben.

Így a Fő út menti települési szövet részeként, de abból az új épületek megépülésével kialakul az új településközpont fizikai, azaz építészeti értelemben is. Ez magával fogja „húzni” mind, a főút mentén meglévő, illetve a későbbiekben tervezett (élelmiszer)kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltató és további intézményi (alap)ellátási funkciók, tevékenységek megtelepedését, valamint az újonnan megépülő épületek településképi megjelenésének színvonalát is emelni fogják.

Egyben a déli irányban egy tömbbel távolabb megépült új polgármesteri hivatal és az amellel álló takarékszövetkezet környezetében ugyancsak meglévő kereskedelmi és egyéb, a lakossági ellátást szolgáló tevékenységek fejlesztésével, fejlődésével a most még csak külön-külön álló kisebb központi szigetek térben egymáshoz tudnak kapcsolódni a jövőben, amely mind a központiasodást, mind az építészeti színvonal emelését jelentik majd. És ezzel új – „városiasabb” településképet hoznak létre.

Az alábbiakban a meglévő utcakép látható a tervezett húsbolt melletti beépítések bemutatásával, jól látható, hogy a 881 hrsz telken meglévő épületnek nem csak a rossz műszaki állapota, hanem tömege sem kedvez az egységes léptékű utcakép kialakulásának. A Tervezett húsbolt léptékében jobban illeszkedik majd az utcaképbe.



Alátámasztó szakági munkarészek – vizsgálat és javaslat:

Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A tervezett beruházás Alsónémedi kialakult közúti közlekedésére, a meglévő és tervezett közúthálózati kapcsolatokra, a belső úthálózatra lényegi hatással nem lesz. A telek megközelíthetősége nem változik, a parkolás a hatályos előírásoknak megfelelően lesz megoldva. A beruházás nincs hatással a közösségi közlekedési ellátásra, vagy a kerékpáros/gyalogos hálózatra. A HÉSZ közlekedési előírásain sem kell változtatni.

Az érintett ingatlan a Fő utca (5sz. főút) belterületi szakaszán, az út keleti oldalán fekszik. A tervezési területet nem érinti közterületi szabályozás. Az ingatlan megközelítése változatlanul a Fő utca felől történik, a kialakult állapothoz hasonlóan. A bölcsőde gazdasági bejárata a Temető utca felől, a személyi bejárata a Fő út felől biztosított. A bölcsőde és az orvosi rendelő épületei között, a 884hrs telken, közhasználatú parkoló került elhelyezésre. Az orvosi rendelőhöz a Fő utca mentén épültek közterületi parkolók (3+1mozgássérült).

Az OTÉK és az Alsónémedi HÉSZ 6. § (1) és (3) bekezdései biztosítják településközpont egyes területeken a parkolási igény más telken történő kielégítését, a településközpont egyes területeken ráadásul a HÉSZ szerint az OTÉK által előírt parkolószámnak csak a 0.5-szeresét kell kötelezően biztosítani. Jelen esetben a szükséges parkolószámmal számol a terv, viszont a parkolóelhelyezést részben a szomszédos telekhez tartozó közhasználatú parkolóban oldja meg, az Önkormányzattal kötött külön szerződés keretében.

A 884hrs telken lévő 30 parkolóból 8-at használhat a bölcsőde (bár „hivatalosan” csak 3 kell neki), a fennmaradó 22 parkoló egy részét, az Önkormányzattal kötött megállapodásban rögzítettek szerint, igénybe veheti a tervezett húsbolt.

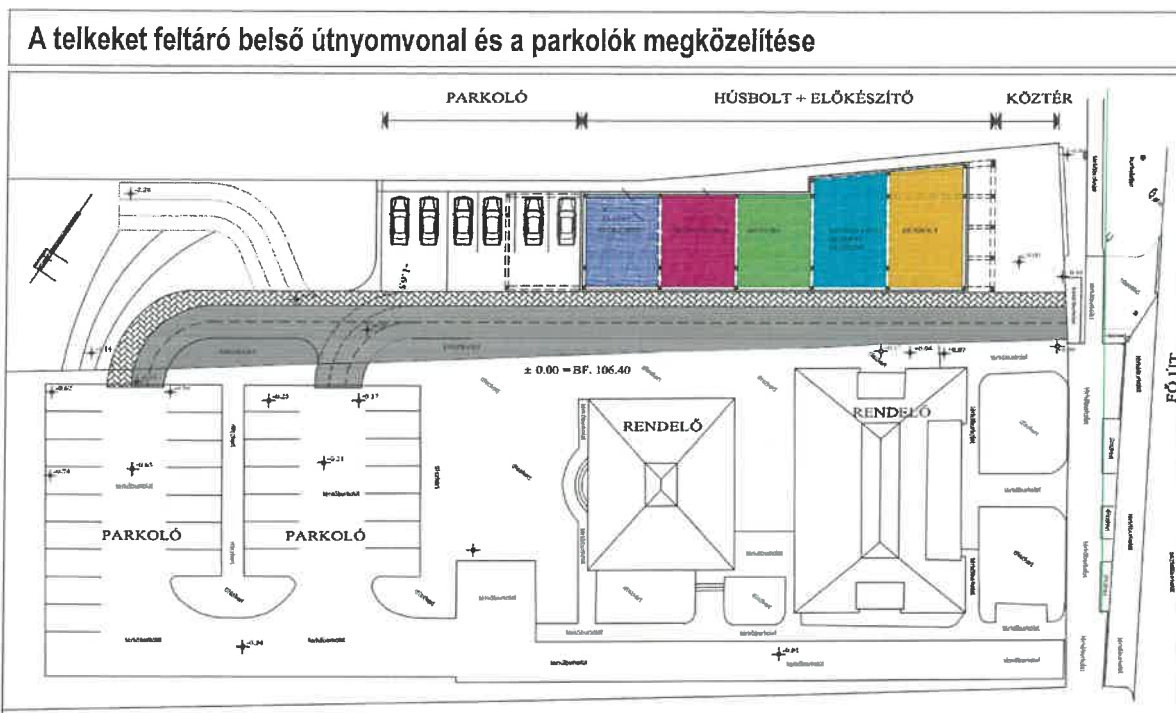
A húsbolt parkolószámítása az építészeti adatszolgáltatás szerint:

- az eladótér kb. 30 m² lesz => 3 parkolóhely
- az 5-6 dolgozónak => 5-6 parkolóhely
- a tetőtérben 1 szolgálati lakás, azaz 1 parkolóhely, vagy egy kis iroda (60 m²) => 3 parkolóhely, vagyis 1 vagy 3 parkolóhely
- 1 akadálymentes parkoló.

Vagyis összesen 11-13 parkoló kell a tervezett húsboltnak. Saját telken is elhelyezhető 4-6 parkoló, amiket talán a lakás/iroda, illetve az árufeltöltés számára kellene használni. A vevők/dolgozók várakozhatnak a 884hrs telken lévő közhasználatú parkolóban.

A 884hrs orvosi rendelő telkén lévő parkoló a Fő utcáról közelíthető meg, egy keskeny útburkolaton keresztül. A forgalom táblával szabályozott, ami szerint a behajtóknak előnye van a kihajtókkal szemben. A húsbolt esetében is egy keskeny burkolaton lenne elérhető a telek belseje, de mivel a parkolói részben a 884hrs telken lesznek, célszerű a két keskeny telekbehajtó összekötése a parkolón keresztül. A 884hrs telek közhasználatú parkolója az összekötés következtében akár egy egyirányúsított forgalmi rendszerben is működhet (behajtás az egyik, kihajtás a másik telken). A behajtó utakon burkolatváltás határolja el egymástól a jármű, és a gyalogos forgalmat. A közhasználatú parkoló a bölcsődétől kerítéssel is el lenne választva, a balesetveszély kizárása érdekében.

A 884hrs közhasználatú parkolót, a 881hrs saját parkolóit, és a tervezett belső utakat (4.50 méter széles (3.0 m széles útpálya és egy 1.50 m járda) az alábbi Helyszínrajz kivonat mutatja be.



A HÉSz Vt-6 övezetre javasolt előírása az alábbiakat is tartalmazza:

A Vt-6 építési övezetbe kerülő rendeltetésekhez tartozó parkolók egy része, az Önkormányzattal kötött szerződés keretében, a 884hrsztal taláható közhasználatú parkolóban kerülhet elhelyezésre. A 884hrsztal telken lévő parkoló útja a Vt-6 építési övezet saját telken belüli parkolójának a megközelítéséhez is felhasználható.

A tervezett húsbolt várható átlagos forgalma a szükséges parkolókból becsülhető. A dolgozói, lakás/irodai parkolóknál napi egyszeres, a vevői parkolóknál napi kétszeres forgással számolva:

$6 + 3 = 9 \times 2 = 18$ Egységjármű/nap (dolgozók, lakás/iroda)

$4 \times 4 = 16$ Egységjármű/nap (vevők)

Összesen 34 Egységjármű nap + 10% teherforgalom = 38 Egységjármű/nap, azaz 4 Egységjármű/óra forgalom becsülhető, ami nagyon kicsi forgalom.

MEG KELL JEGYZENI:

Alsónémedi alábbi HÉSZ 6. § (1) és (3) bekezdései biztosítják településközpont vegyes területeken az OTÉK szerinti parkolóigény más telken történő biztosítását, a településközpont vegyes területeken úgy szabályoz, hogy az OTÉK által előírt parkolószámnak a $0,5$ -szeresét kell kötelezően biztosítani.

HATÁLYOS HÉSZ - 6. Parkolásra vonatkozó előírások

6. § (1) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult Vt övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést.
- (2) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges a közútkezelő hozzájárulásával.
- (3) Az OTÉK-ban előírt parkolóhely szükségletet Vt és Vi övezetekben $0,5$ -szeres szorzóval kell figyelembe venni.

Jelen esetben a szükséges parkolószámmal számol a terv, viszont a parkolóelhelyezést részben a szomszédos területhez tartozó közösségi parkolóban oldja meg, az Önkormányzattal kötött külön szerződés keretében.

A tervezett húsbolt építetője által vezetett meglévő húsbolt, ugyancsak a húselőkészítéssel és húsfeldolgozással Dunaharsztin egy társasház földszintjén

A jelen tervezett húsbolt fejlesztés a jelenleg (Stampf hús) Dunaharsztin Golgota tér 1. sz. alatt működő szintén húsbolt (hozzá tartozó húselőkészítéssel és húsfeldolgozással) a vállalkozó lakóhelyére Alsónémedibe történő áthelyezését jelenti. Az alábbi utcaképek jól mutatják, hogy e tevékenység lakóterületen, még hozzá egy társasház földszintjén kialakított bolthelyiségben működik, amely kicsinek bizonyult és ezért kerül áthelyezésre. Jól látható, hogy a meglévő bolt (hozzá tartozó húselőkészítéssel és húsfeldolgozással) lakóterületi működése nincs zavaró hatással a környezetére, és jól tud együttműködni e funkció a lakóterületi funkcióval.



Közművesítés vizsgálat és javaslat:

A terület összközműves, lásd az alábbi E-Közmű térkép szerint. A közművek háttérfejlesztése nem volt szükséges. A tervezett húsbolt épülete a telket jelenleg ellátó, meglévő közművekről elláthatók. A villamosenergia igény a technológiához szükséges gépek ellátásra megoldható háttérfejlesztés nélkül.



Tájrendezési, utcaképi, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

Környezetvédelmi szempontból a jelen módosítás nem jelent változást a területre

A környezeti állapot megfelelő. A tervezési területen és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.

Településképi szempontból a területtől délkeletre a Fő út túlsó oldalán található a Római Katolikus templom műemléki épülete, amely környezetében történő jelen változás pozitív határú lesz, mivel a településképi jelentősen javul a tervezett beépítéssel. És ez a műemléki épület utcaképi megjelenését is emeli a környezetében megjelenő új épületminőség.

Zöldfelület szempontjából az új húsbolt telke szépen parkosított formában kerül kialakításra. Az ingatlan előkertjében a Fő út területéhez mentő terület az orvosi rendelő előtt kialakított gondozott, parkosított zöldfelülethez hasonló módon kerül kialakításra, és ahhoz csatlakoztatva. Ennek érdekében a telek beépítésénél az új épület szintén az utcai telekhatártól beljebb, a telek belseje felé kerül elhúzásra, egyvonalban az orvosi rendelő épületével.

Ki kell emelni, hogy a közelmúltban került kialakításra a jelen 881 hrsz előtti közterületi zöldfelület, valamint a csapadékvíz-elvezetésre szolgáló árokszakasz, szintén zöldfelülettel borított módon, valamint a kapubejárat előtti burkolat. Ezt a tulajdonos nem kívánja átépíteni és nem is fog a közterületi sávra külön parkolóhelyeket kialakítani! A parkolás megoldását lásd a Közlekedési vizsgálat és javaslat fejezetben!

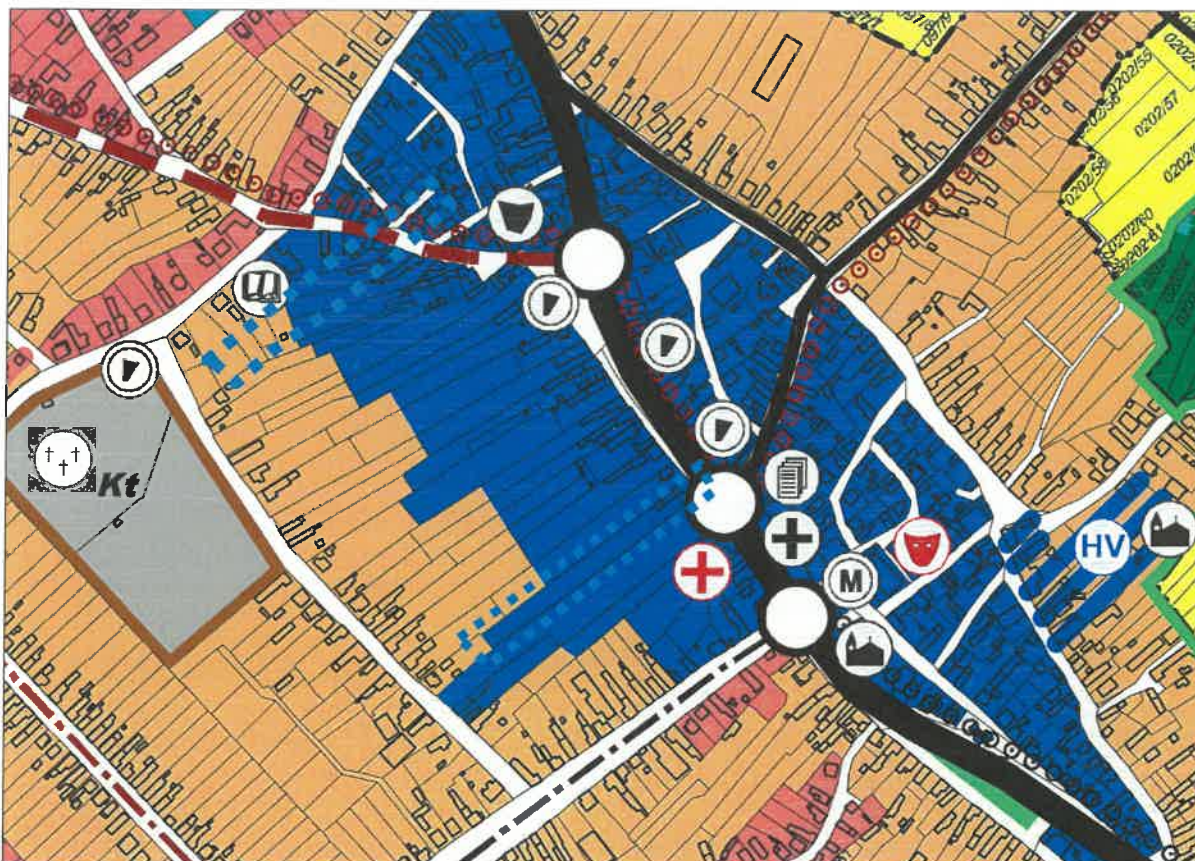
Környezetvédelmi szempontból a hulladékgyűjtés szervezett formában kerül összegyűjtésre és elszállításra. A kommunális hulladék a település kommunálshulladékszállító rendszerében. A húselőkészítéssel, húsfeldolgozással járó hulladék (hús maradék, csont, bőr, szőr, belsőségek stb.) elszállítása külön történik, szintén szervezett formában, külön a működtető, üzemeltető és a hulladékszállító vállalkozás kötött szerződés keretében kerül elszállításra, mind „veszélyes” hulladék. Éppen úgy, mint pl. a szomszédos orvosi rendelő működésében keletkező hulladékok (tű, gyógyszer stb.) esetében keletkező „veszélyes” hulladék.

A hulladékgyűjtés az épület mögötti parkoló mögött történik majd, így egyrészt elkülönül a beépítéstől, valamint a belső - az orvosi rendelő parkolójához vezető burkolt úton történő - közlekedéstől, másrészt ehhez a hulladékgyűjtőt meg tudja közelíteni a hulladékgyűjtő gépjármű, és így a legrövidebb távon kerül a gyűjtőedényből a hulladékgyűjtő gépjármű tartályába.

V. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – TERVEZET

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA KONCEPCIÓTERV

| Rajzszám | Rajz megnevezése |
|------------------|---|
| TSZT-M/15 | Alsónémedi Településszerkezeti tervmódosítás a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének megalapozásához |



| | | | |
|---|---|--|-----------------------|
| <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> tervezési terület | | Készült az állami alapadatok felhasználásával. | |
| | 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 a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének megalapozásához | | |
| | Terv megnevezése: Alsónémedi Településszerkezeti tervmódosítás a 881 hrsz ingatlan területére | | |
| Képviselő-testületi döntéshozás A Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének megalapozásához készült Beépítési- és Építészeti Konceptióterv elfogadása | | 2024 december | |
| Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég: TT/1 13-1095) | | | Tervszám: 251/2024 |
| | | TSZT-M/15 | |

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA - KONCEPCIÓTERV

Az alábbiakban a **TERVEZETT** HÉSz szerinti szabályozási elemek kerülnek bemutatásra:

HÉSz 33. § az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

- (7)A Vt-6 építési övezetben a HÉSz 33.§ (1) bekezdésében felsorolt (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, lakás, iroda) rendeltetéseken túl az OTÉK 10.§ (2) bekezdése szerint a kereskedelmi egységet kiszolgáló tevékenységek számára szolgáló helyiségek, és kereskedelmi egységhez tartozó a környezetét nem zavaró hatású húselőkészítés és húsfeldolgozás tevékenységei is elhelyezhetők.
- (8) A Vt-6 építési övezetbe kerülő rendeltetésekhez tartozó parkolók egy része, az Önkormányzattal kötött szerződés keretében, a 884hrszt ingatlanon található közhasználatú parkolóban kerülhet elhelyezésre. A 884 hrsz telken lévő parkoló útja a Vt-6 építési övezet saját telken belüli parkolóinak a megközelítéséhez is felhasználható.
- (9) A Vt-6 építési övezetben a meglévő terepszint +/- 2,2 m-rel változtatható meg. A Vt-6 építési telek délkeleti telekhatára mentén rámpa építhető a (8) bekezdés szerinti parkoló megközelítése érdekében.
- (10) A Vt-6 építési övezetben épületek a HÉSz mellékletét képező SZT2 bt Szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (11) A Vt-6 építési övezetben az oldalkertben előtető, lábakon álló tető, valamint pergola elhelyezhető.
- (12) A Vt-6 építési övezetben a telkek az alábbiak szerinti építhetők be:

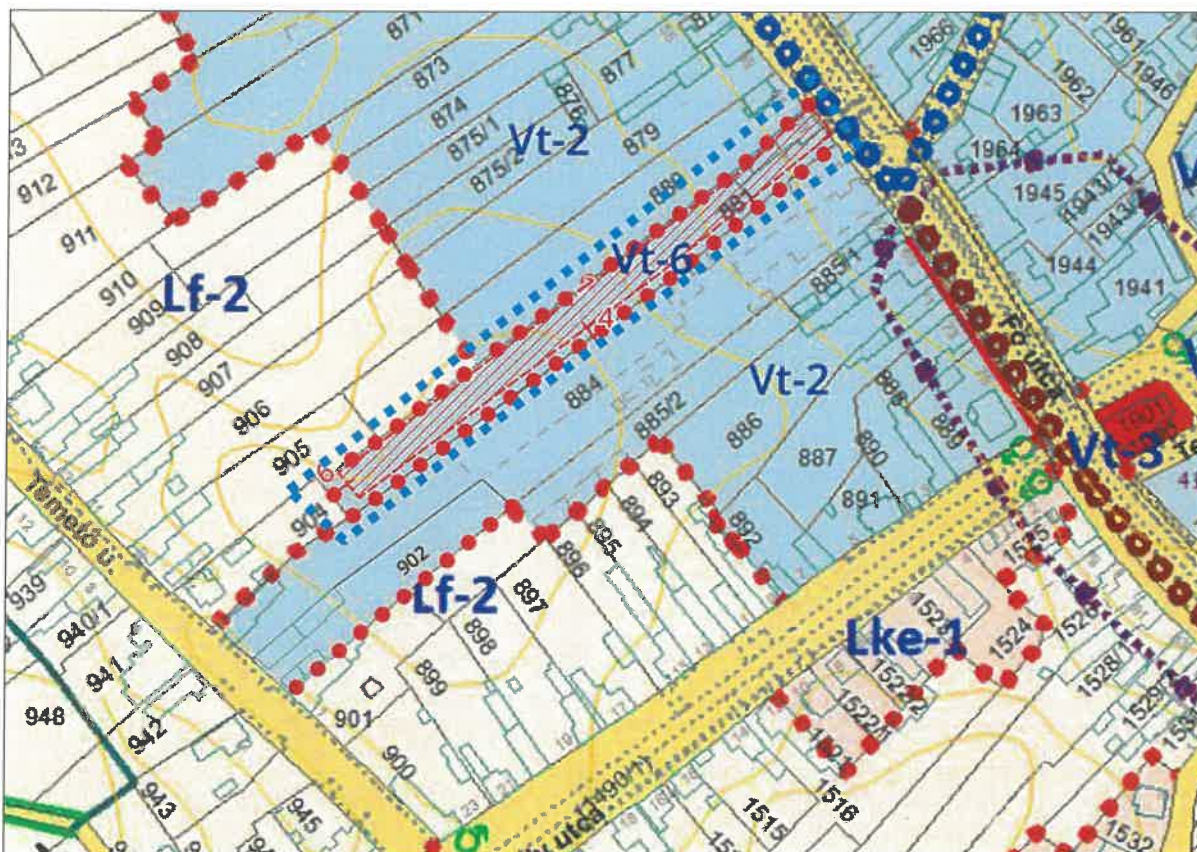
| | A | B C | | D | E | F | G | H | I |
|----|-------------------|---------------------------|------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|--|---|
| 1. | építési övezet | telekalakítás | | építmények elhelyezése | | | | építmények, épületek | |
| | | legkisebb kialakítható | | beépítési mód | legnagyobb beépítettség (%) | | legkisebb zöldfelület (%) | legnagyobb épület- magasság (m) | szint- területi mutató (m²/m²) |
| | | terület (m²) | szélesség (m) | | terepszint felett | terepszint alatt | | | |
| 4. | Vt-6 | 900 | 14 | oldalhatáron álló | 60 | 60 | 20 | 8,0 | 1,8 |



SZABÁLYOZÁSI TERVLAPON:

A szabályozási tervlapon építési hely kerül kijelölésre úgy, hogy az oldalhatár mentén 1,0 m, illetve 4,0 m, az előkert 0,0 m, azaz az utcai telekhatár vonala és a hátsókert 6,0 m.

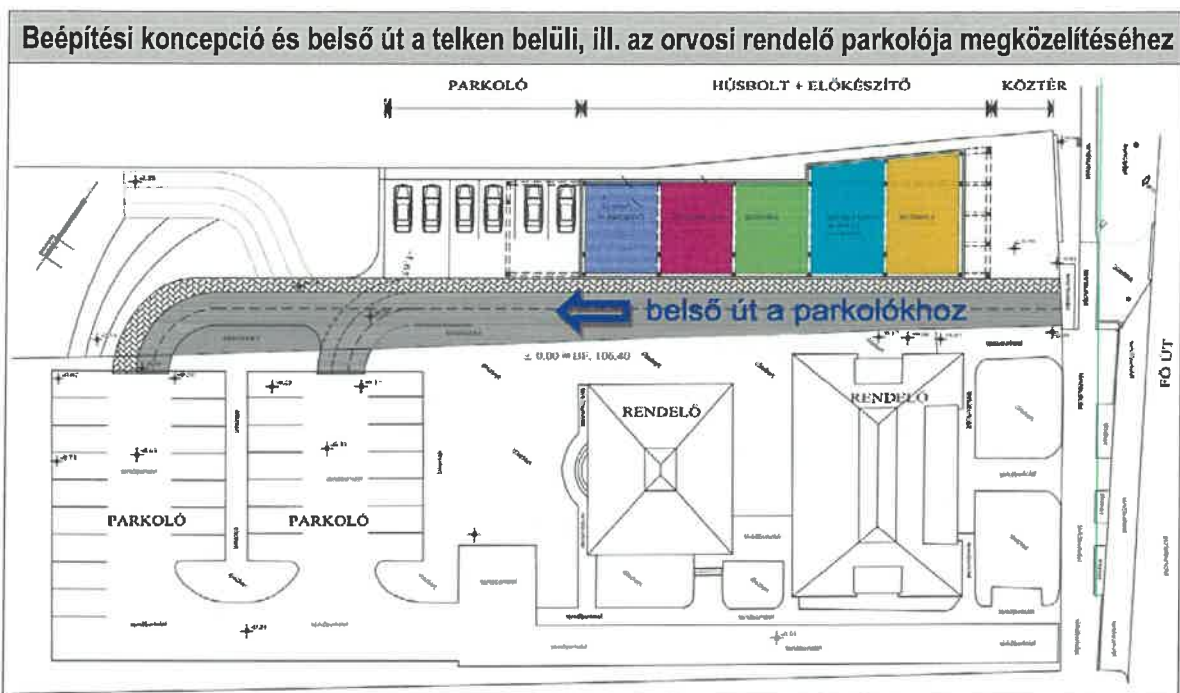
Az építési hely kijelölése azt jelenti, hogy a tervezett épületek, építmények ezen belül helyezhetők el.

| Rajzsám | Rajz megnevezése |
|-----------------|---|
| SZT-M/29 | Alsónémedi Szabályozási termódosítás a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének megalapozásához |



| | | | |
|---|---|---|-----------------------|
| <div><div></div><div>tervezési terület</div></div> | | 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 a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének megalapozásához | | |
| | Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási termódosítás a 881 hrsz ingatlan területére | | |
| Képviselő-testületi döntéshozás A Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezésének megalapozásához készült Beépítési- és Építészeti Konceptióterv elfogadása | | 2024 december | |
| Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég: TT/1 13-1095) | |  | Tervszám: 218/2023 |
| | | SZT-M/29 | |

VI. BEÉPÍTÉSI- ÉS ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ



Beépítési koncepció és belső út és az orvosi rendelő parkolója megközelítése

A tervezett húsbolt és kiszolgáló funkciói számára tervezett épület az oldalhatáron hosszirányban épül. Az épület az útfelől harántirányú szekciókból áll. A fesztávok és a funkciók miatt ez előnyösebbnek tűnik, mint egy hosszfalas kialakítás. A harántfalas kialakítás alapvetően nem befolyásolja az épület hosszirányú megjelenését.

Az épület funkciói:

a földszinten:

- húsbolt, eladó és fogyasztó térrel
- külső bejárat (fekete öltözőbe, áruszállítás stb.)
- technológiai részek és azok kiszolgáló helyiségei
- csomagoló

az emeleten:

- öltöző, iroda vagy lakás az utcai fronton

külső térben az épület mögött:

- dolgozói parkoló, áruszállítás és hulladék elszállítás

Az épület konfigurációja:

Az oldalkertben helyeznénk el egy gyalogos és egy gépkocsi közlekedősávot. A gyalogos sáv közvetlenül az épület mellett helyezkedne el.

A belső út és járda két megközelítési helyen vezet az orvosi rendelő mögötti meglévő parkolóba kevesebb, mint 1 %-os lejtéssel. Ez egyben lehetővé teszi az akadálymentes közlekedést is.

A tervezett húsbolt épület mögött helyeznénk el a dolgozók parkolóját. Így a teherautóforgalom ezen az oldalon félre tud állni, illetve meg is tudnak fordulni anélkül, hogy akadályoznák a húsbolt, illetve az orvosi rendelő forgalmát.

Az orvosi rendelő területét felhasználva a húsbolt telke is körüljárható gépjárművel, azaz nem szükséges a behajtási oldalt felhasználni a kihajtáshoz.

A telek északkeleti részén lévő kiszélesedése lehetővé teszi az orvosi rendelő oldalán egy díszkert kialakítását.

A tervezett húsbolt telkén a gyalogos- és gépkocsiforgalom számára kialakított út vízelvezetés hosszirányban a telken belül megoldható. A csapadékvízgyűjtését javasoljuk egy víztárolóban kialakítani a dolgozói parkolók alatt. Itt a terep lejtési viszonyai miatt már eleve kialakul egy legalább 1.5 méteres szintkülönbség.

A belső utak ilyen kialakítása egyben a jelenlegi orvosi rendelőhöz tartozó parkoló statikai problémáit is megoldhatják.

Az út végén a meglévő gyümölcsös (almáskert) felé egy rézsút célszerű kialakítani, amely részben el is választja a két különböző funkciót, de ugyanakkor takarásba is kerül az északnyugati szomszéd földesátra is.

Az orvosi rendelő előtti tér kibővíthet azáltal, hogy a húsbolt új épületét az orvosi rendelő épületének utcai homlokzata vonalában helyeznénk el. Az így kialakuló közösségi tér mérete jelentősen megnőhet. A két telek között nem építenénk kerítést. A rendelő előtti biciklitárolót áthelyeznénk a húsbolt új épülete előtti teresedésre a telek északnyugati oldalhatárára.

A húsbolttal majdnem szemben a főútra bekötő Somogyi Béla út torkolatát kiemelten javasolt gyalogosátkelővel ellátni. Ettől a ponttól a templomig érdemes sebességkorlátozást is bevezetni.

Az így kialakult nagyobb térrész a boltokkal, orvosi rendelővel stb. már felfogható egy jelentősebb, de még arányos közösségi térnek, amely mind funkciójában, mind térszerkezetében a falu egyik központja lehet. Amely jelentősége minőségi építészet megjelenésével a rosszabb állagú lakóházak között tovább növelhető, fokozható.

A húsbolthoz tartozó, csemegepulti termékek húselőkészítésére és húsfeldolgozásra kialakítása kerülő épülrész a jelenlegi szabályoknak megfelelően lényegében egy „ház a házban” jellegű épület. A húselőkészítés és húsfeldolgozás alapfunkciójából következően egy hűtőház rendszerét követi. Itt olyan megoldásokat kell alkalmazni, ami a belső állandó hőmérsékelt megtartására alkalmas minél kevesebb felhasznált energiával. Ez részben következik a tájolásból, részben a megfelelő szigetelés és épületszerkezetek kialakításából.

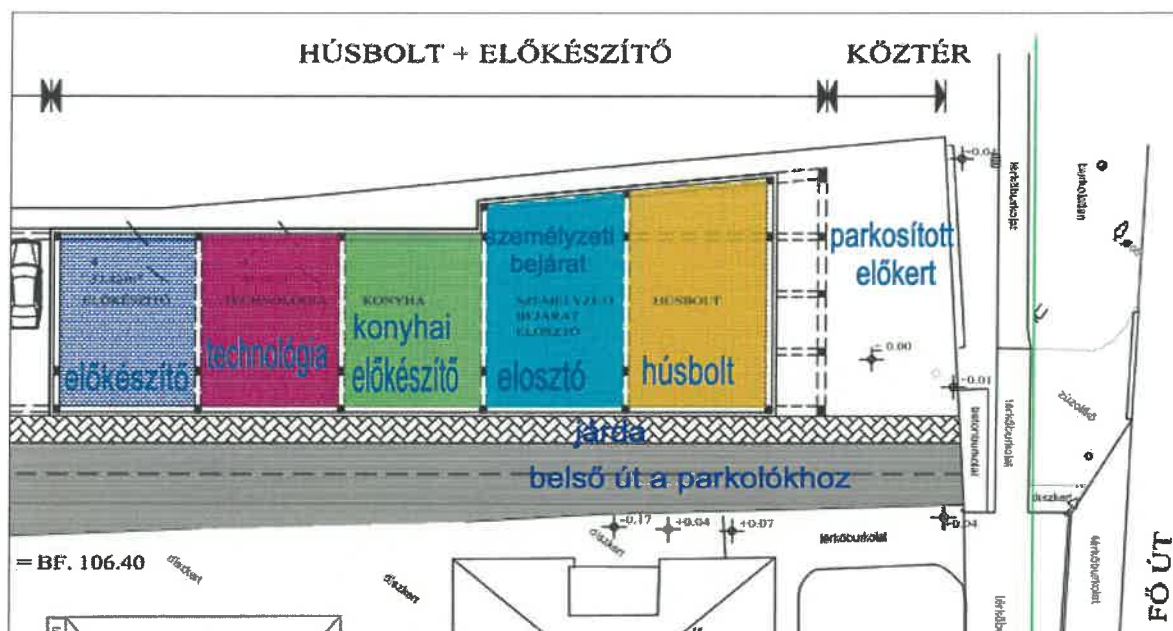
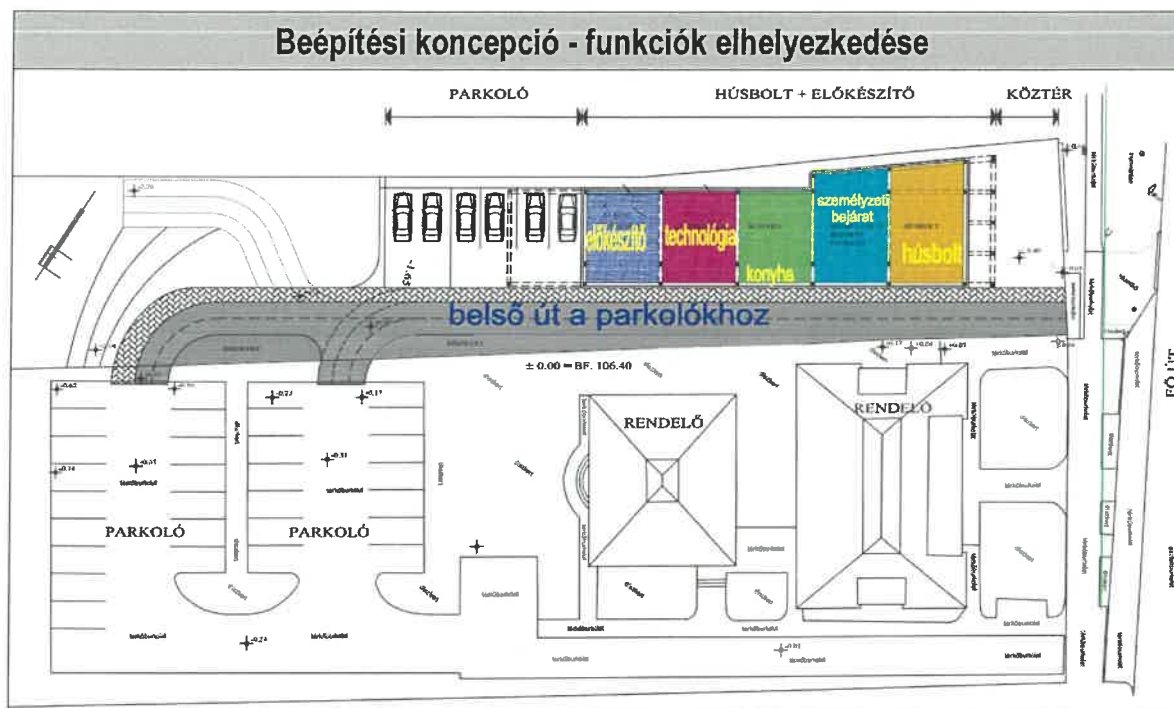
A húselőkészítő és húsfeldolgozó lényegében a bejáraton és a készáru elszállítási oldalán kívül nincs közvetlen kapcsolatban a környezetével.

A környezetét tehát sem akusztikai, sem egyéb technológiai hatásokkal nem zavarja. A zárt rendszerű technológiai általában a legkevesebb külső kapcsolat esetén hatásos. Környezeti szempontból elmondható, hogy nincsenek zavaró hatások.

A húsbolt épülete a telek utca felé részére épül. A boltban lehetőség van egyes termékek elfogyasztására. A bolt előtti előkert nem kerül lekerítésre - hasonlóan az orvosi rendelő telkéhez - az így létrejövő teresedés ennek figyelembevételével alakítható ki.

A húsbolt előtt – az előkertben - érdemes egy bejáratú árkaútsort vagy egyéb védelmet kialakítani. Ezáltal a húsbolt bejárata védve lesz a csapadékkal és a napsütéssel szemben.

A húsbolt előtti téren a parkos kialakítást érdemes úgy kivitelezni, hogy nagyobb lombú fák is elhelyezésre kerülhessenek. A teresedést a főúttól célszerű növényekkel védeni.



TERVIRATOK

1. melléklet – Beruházói kérelem

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat

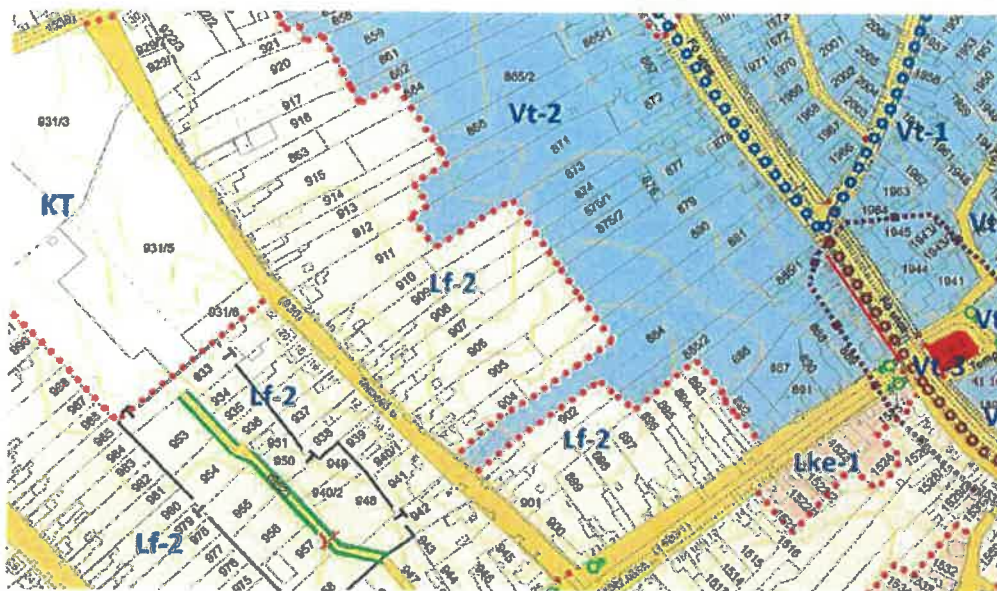
Képviselő-testülete

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

| ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL | |
|----------------------------------|----------------------|
| ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó</i> | SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2. |
| Érkezett: 2024. 10. 16. | |
| Szám: AN/ F3T2-1/20. 2h. | |

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Szarka Zsuzsanna (2351 Alsónémedi, Garay u. 13.) mint az Alsónémedi Fő út 61. szám alatti 881 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, valamint Stampf József és Stampf-Lantos Zsuzsanna, mint beruházók kérjük, hogy a tárgyi ingatlant a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjának módosításával szíveskedjenek teljes egészében Lf-2 jelű falusias építési övezetbe sorolni (az ingatlan jelenleg vegyes övezeti besorolású, egy része Vt-2 jelű településközponti vegyes, egy része pedig Lf-2 jelű falusias lakó építési övezetbe tartozik).



Kérelmünk indoka, hogy a Fő út 61. szám alatt meglévő rossz állapotú lakóépületet el kívánjuk bontani és a telken – a szomszédos orvosi rendelő utcafronti homlokzatával egy vonalban – szeretnénk építeni egy hentesüzletet, valamint kizárólag ennek az üzletnek kiszolgálására egy kisüzemi húsfeldolgozó és -előkészítő üzemet. Ebben az üzletben értékesítésre kerülő csemegepult termékek készülhetnek. Helyet kapna még az üzemben egy zárt rendszerű füstölő, amely – a technológiájából eredően – nem jelent zavaró hatást a szomszédos ingatlanokra nézve.

Az új üzletet – a telek adottságait figyelembe véve – hagyományos, nyeregvetésű parasztház jellegű épület megépítésével tervezzük megvalósítani, ami a jelenlegihez képest jelentősen javítana a környezet esztétikai állapotán, illeszkedne a településképi előírásokhoz és a településközpont arculatához. Az üzlet vendégei számára a parkolókat a telken belül, az épület

mögött alakítanánk ki, ezzel érintetlenül hagyva a Fő út mentén újonnan kialakított és gondozott zöldterületeket.

A hatályos HÉSZ szerint a Vt-2 jelű településközponti vegyes építési övezet a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szállás funkciójú épületek létesítését lehető teszi, azonban kisüzemi, kisipari épület csak falusias övezetben épülhet.

Fentiek alapján kérjük a tisztelt Képviselő-testület támogató döntését a 881 hrsz-ú ingatlan Lf-2 jelű falusias lakóövezetbe történő átsorolásával kapcsolatban. A szükséges HÉSZ módosítással járó költségek megfizetését beruházóként vállaljuk.

Alsónémedi, 2024. október 16.

Tisztelettel:



Szarka Zsuzsanna

ingatlantulajdonos



Stampf József

és



Stampf-Lantos Zsuzsanna

beruházók

2. melléklet – Helyszínrajz – a 884 hrsz telken megvalósult orvosi rendelő és az épülő bölcsőde

