



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

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

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/382-85 /2023.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2023. április 26-i soros ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Az előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna műszaki csop. vez.

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 Képviselő-testület!

A 2022-2023. évben beérkezett, településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat, településrendezési terv) módosítására irányuló kérelmeket megvizsgáltuk és az alábbi összefoglaló táblázat szerint javasoljuk azokat támogatásra a Képviselő-testületnek.

sorsz.	hrszt	tulajdonos	szakmai megoldási javaslat	Döntési javaslat	javasolt támogatás az Önkormányzat felé
1.	0217/51 0217/54-55	Dr. Fejes József	Má-á → Kb-mű (új övezet) különleges, beépítésre nem szánt – mezőgazdasági üzem övezeti besorolása lenne. Új Kb-mű övezet alakulna ki (5000 m2 legkisebb kialakítható telekméret, 7,5 m épületmagasság, 10% beépíthetőség, ingatlanonként maximum 1 db szolgálati lakás létesíthető a fő rendeltetési egységgel egybe építve)	A Földhivatal előzetes pozitív nyilatkozata esetén indítható meg a tervezés	ingyenes, mivel nem alakul ki beépítésre szánt terület
2.	0204/59	Végh Balázsné	Tk → Kb-mű (új övezet) különleges, beépítésre nem szánt – mezőgazdasági üzem övezeti besorolása lenne. Új Kb-mű övezet alakulna ki (5000 m2 legkisebb kialakítható telekméret, 7,5 m épületmagasság, 10% beépíthetőség, ingatlanonként maximum 1 db szolgálati lakás létesíthető a fő rendeltetési egységgel egybe építve)	A Földhivatal és a Duna-Ípoly Nemzeti Park, valamint a Környezetvédelmi-Természetvédelmi Főosztály előzetes pozitív nyilatkozata esetén indítható meg a tervezés	ingyenes, mivel nem alakul ki beépítésre szánt terület
3.	0128/56	DTKH Nonprofit Kft.	Má-á → Gip-1 Szabályozási terv módosítás szükséges, jelenleg csak a TSZT tartalmazza területhasznosítási célként (ún. tartalék iparterület)	A Földhivatal előzetes pozitív nyilatkozata esetén indítható meg a tervezés. Szükséges továbbá az Állami Főépítész véleménye arról, hogy új beépítésre szánt területnek minősül-e	1.000 000Ft/hrszt településfejlesztési hozzájárulás
4.	0204/51	Polyák Károlyné	Má-á → Lf-2 Előre láthatóan a Földhivatal nem fog hozzájárulni, mivel álláspontjuk szerint túl sok a kijelölt, de még hasznosítatlan lakóterület, illetve az ingatlan jó minőségű, 3. minőségi osztályú szántó.	A Földhivatal előzetes pozitív nyilatkozata esetén indítható meg a tervezés	1.000 000Ft/hrszt településfejlesztési hozzájárulás

5	0204/4	Bodóné Varga Erika	Má-á → Lf-2 Előre láthatóan a Földhivatal nem fog hozzájárulni, mivel álláspontjuk szerint túl sok a kijelölt, de még hasznosítatlan lakóterület, illetve az ingatlan jó minőségű, 2. minőségi osztályú szántó.	A Földhivatal előzetes pozitív nyilatkozata esetén indítható meg a tervezés	1.000 000Ft/hrszt településfejlesztési hozzájárulás
6	0204/5-7 0204/9-10	Szarka Károly	Má-á → Lf-2 Előre láthatóan a Földhivatal nem fog hozzájárulni, mivel álláspontjuk szerint túl sok a kijelölt, de még hasznosítatlan lakóterület, illetve az ingatlanok jó minőségű, 2. minőségi osztályú szántók.	A Földhivatal előzetes pozitív nyilatkozata esetén indítható meg a tervezés	1.000 000Ft/hrszt településfejlesztési hozzájárulás
7	0204/52	Borbély Balázsne	Má-á → Lf-2 Előre láthatóan a Földhivatal nem fog hozzájárulni, mivel álláspontjuk szerint túl sok a kijelölt, de még hasznosítatlan lakóterület, illetve az ingatlan jó minőségű, 3. minőségi osztályú szántó.	A Földhivatal előzetes pozitív nyilatkozata esetén indítható meg a tervezés	1.000 000Ft/hrszt településfejlesztési hozzájárulás
8	0263/19 0263/100 0263/102	Csermák László	Má-f → Má-t3 Má-f → Eg Eg → Má-t3 Farmgazdasági mezőgazdasági övezetből tanyás mezőgazdasági illetve erdőgazdasági övezetbe, továbbá erdőgazdasági övezetből tanyás mezőgazdasági övezetbe történő átsorolás. Kedvezőbb beépíthetőségi lehetőségeket kap a kérelmező az átsorolással, egyúttal a kötelezően biztosítandó csere erdőterületet saját ingatlanán belül javasolja kijelölni. (Má-t3 övezetben a max beépíthetőség 300 m ² , 5,5m épületmagasság, 10% beépíthetőség)	A Földhivatal és az Erdészeti Hatóság előzetes pozitív nyilatkozata esetén indítható meg a tervezés	ingyenes, mivel nem alakul ki beépítésre szánt terület
9	2064/1 2064/2	Önkormányzat	A 2064/1 és a 2064/2 hrsz-ú lakóingatlan egy részének közterületté minősítése járda létesítése érdekében	támogatható	-

10	0315/88 0315/89	Juhász László	A szabályozási tervlapon szereplő „telek be nem építhető része” jelölés törlése	támogatható	ingyenes, mivel övezeti változás nem történik
----	--------------------	---------------	---	-------------	---

A fenti táblázatban felsorolt módosítási kérelmeket az előterjesztésben külön-külön, a táblázat szerint pontonként bemutatjuk. Javasoljuk azokat külön tárgyalni, egyedi határozatot hozni róluk.

JOGSZABÁLYI BEVEZETŐ – KORLÁTOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK

Az egyes Településszerkezeti tervi (TSZT), Szabályozási tervi (SZT) és Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) érintő módosítási feladatok esetén a Képviselő-testületi támogatás mellett az alábbi legfontosabb törvényi előírások megléte, illetve teljesítése mellett lehetséges, (természetesen számos településtervezési és szakági jogszabály betartásával). TSZT módosítás, azaz területfelhasználást érintő tervmódosításkor az alábbi törvényi előírásoknak kell megfelelni:

Magyarázat: jelen módosítási feladatok között:

- beépítésre szánt területfelhasználások és építési övezetek: lakó-, gazdasági, különleges beépítésre szánt terület
- beépítésre **nem** szánt területfelhasználások és övezetek: mezőgazdasági, különleges beépítésre **nem** szánt terület, erdőterület

I. ÚJ beépítésre szánt terület kijelölése csak akkor lehetséges - ha a tervezett területfelhasználásra nincs a település TSZT-ben kijelölt és még nem hasznosított terület:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) 12.§ (3) bek.

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

II. ÚJ beépítésre szánt terület kijelölése csak akkor lehetséges - ha a tervezett területfelhasználásra nincs a település TSZT-ben kijelölt és még nem hasznosított terület:

a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tftv)

6/B. § (1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételevel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

III. Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – közpark vagy védőerdő jelölendő ki:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) 12.§ (3) bek.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

IV. Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – ún. biológiai aktivitásérték (BIAÉ) pótlás szükséges, 1 ha területnagyság felett:

(azaz beépítésre szánt területbe történő átsorolással pótolni szükséges a biológiai aktivitást, amely általában új erdőterület kijelölésével a leghatékonyabb)

7.§ (3) b)

új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

V. Új beépítésre szánt terület kijelölése - a közigazgatási határtól mért 200 m-en belül nem lehetséges:

(Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv) 12.§ (3) bek.

38.§ (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei

kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

- VI. a TELEPÜLÉSI TÉRSÉG NÖVEKMÉNYE** - a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye a Trtv. 40.§ (1) bek. szerint nem haladhatja meg foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át (Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv).

1. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos és a korábbi szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

KÉRELEM

Tárgy: övezeti besorolás változás

Címezett: Alsónémedi Nagyközség Képviselő Testülete

Kérelmező: Dr. Fejes József

Dátum: 2023.04.03.

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott, Dr. Fejes József azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Képviselő Testülethez, hogy a 0217/51, a 0217/54, valamint a 0217/55 helyrajzi számú külterületi szántóim esetében a jelenlegi „Má-á” övezeti besorolást, „Kb-mű” jelű azaz „különleges, beépítésre nem szánt – mezőgazdasági üzem” övezetre szíveskedjenek módosítani.

Indoklás

A jelenlegi szabályozás alapján az általános mezőgazdasági övezeti besorolás (Má-á) semmi olyan infrastrukturális beruházást nem tesz lehetővé, amely támogatná a jövőbeli agrár vállalkozásomat, melynek célja egy kistermelői húsfeldolgozó egység létrehozása, valamint az ezt kiszolgáló állattartási, állattenyésztési, illetve növénytermesztési kapacitások kiépítése. A preferált (Kb-mű) övezeti besorolás lehetővé tesz egy maximális 10% beépíthetőséget, amely maradéktalanul megfelelne mezőgazdasági célú tevékenységem kialakítására.

A területek megközelíthetőségét illetően, a 3803 Hrsz. és 3802 Hrsz.-ú Bajcsy Zsilinszky utcára nyíló építési telkek szintén az én tulajdonomat képzik, amelyek közvetlenül határosak az átsorolandó területekkel, így ezeken keresztül a szóban forgó területek megközelíthetősége szabályosan megoldható. Így a fenti telekből kialakítandó, önálló helyrajzi számmal rendelkező, HÉSZ szerint előírt mezőgazdasági üzemi terület megközelítését biztosító magánút fogja garantálni az övezeti módosítással érintett ingatlanok megközelíthetőségét. Melynek kialakítását és annak valamennyi költségét az övezeti átsorolást követően vállalom.

A fent leírtaknak megfelelően Tisztelettel kérem, az alábbi területek „Kb-mű” övezetbe való átsorolását:

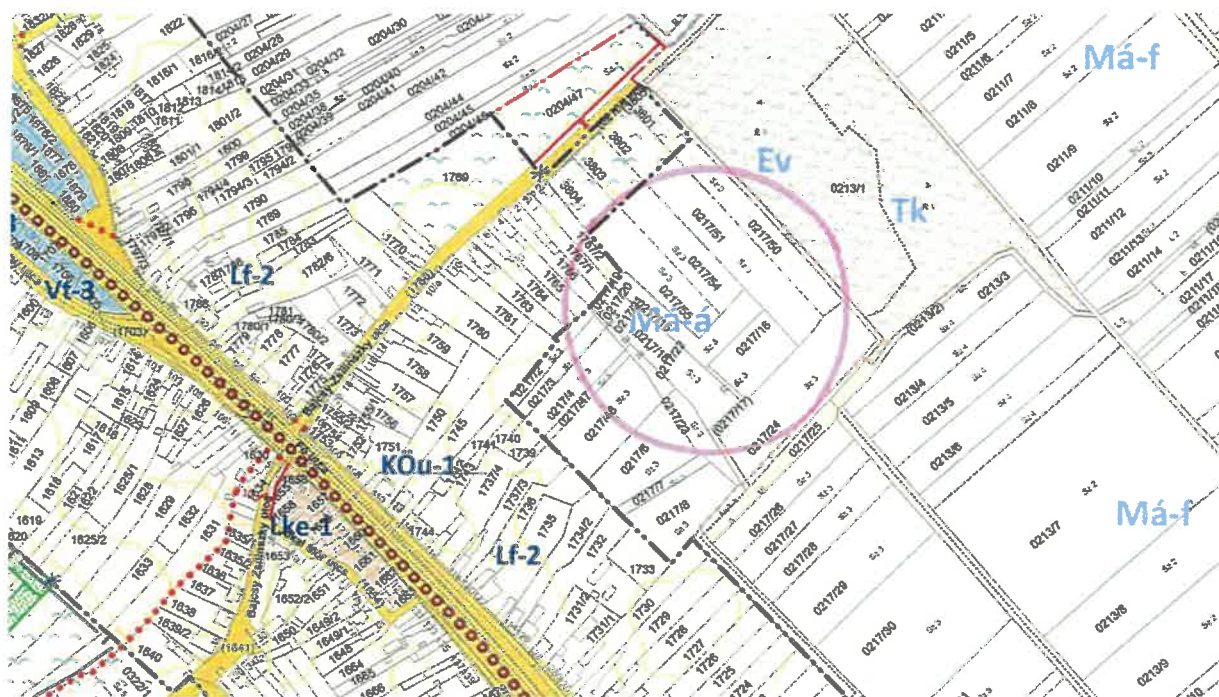
- 0217/55 3103 m² 7,29 AK
- 0217/51 4709 m² 11,07 AK
- 0217/54 2852 m² 6,70 AK

Az agárcélú tevékenység végzését lehetővé tevő szakirányú végzettségeim az alábbiak:

1. Aranykalászos gazda,
2. Mezőgazdasági technikus,
3. Húskészítmény gyártó.

Pozitív elbírálásukban bízva, maradok tisztelettel:

Dr. Fejes József



A kialakuló különleges beépítésre nem szánt - mezőgazdasági üzem (Kb-mű) övezet az érintett ingatlanokat hasznosíthatóvá teszi anélkül, hogy új beépítésre szánt területet kellene kijelölni, illetve az ingatlanok környezetére se ró túlzott mértékű terhelést (ebben a területfelhasználásban max 10 % beépíthetőség megengedett). A kérelem támogatása esetén a tervezés megkezdéséig a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy az érintett ingatlanok megközelítését biztosító magánutat hol kívánja kialakítani.

(A beépítésre szánt terület kijelölésének korlátjai: a Jogszabályi bevezetés fejezet I., III., IV. és V. törvényi hivatkozásai miatt). A kérést kiválóan teljesíti a beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzem övezet.

Határozati javaslat **.../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat**

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 0217/21, 0217/54 és 0217/55 hrsz-ú ingatlanok a Településszerkezeti Terven és a HÉSZ-ben általános mezőgazdasági Má-á övezetből egy újonnan kialakuló különleges, beépítésre nem szánt Kb-mű övezetbe kerüljenek átsorolásra.

A Kb-mű jelű övezet beépítési paramétereit az alábbiak szerint határozza meg:

- 5000 m² legkisebb kialakítható telekméret,
- 7,5 m épületmagasság,
- 10% beépíthetőség,
- ingatlanonként maximum 1 db szolgálati lakás létesíthető a fő rendeltetés szerinti épülettel egybe építve

A tervezési folyamat megindításának feltétele a Földhivatal előzetes támogató nyilatkozata.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

2. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

Helyi építési szabályzat módosítási kérelem

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott, Végh Balázné (2351 Alsónémedi, Deák Ferenc u. 25.) azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Képviselő Testülethez, hogy a tulajdonomban lévő, a Templom utca külterületi szakaszán elhelyezkedő 0204/59 helyrajzi számú, 1970 m² területű ingatlanom esetében a jelenlegi „Tk” természetközeli övezeti besorolást „Kb-mű” jelű azaz „különleges, beépítésre nem szánt – mezőgazdasági üzem” övezetre szíveskedjenek módosítani.

Indoklás

A hatályos szabályozás alapján a „Tk” jelű övezetben semmilyen épület és melléképítmény nem helyezhető el. A fent említett ingatlanon a meglévő vállalkozásom (gyógynövény alapú termékek készítése és forgalmazása) számára szeretnék egy, az ott termesztendő gyógynövények feldolgozására, csomagolására, raktározására alkalmas épületet létesíteni. A kérelmemben megjelölt (Kb-mű) övezeti besorolás lehetővé tesz egy maximális 10%-os beépíthetőséget, ami lehetővé tenné a tervezett beruházás megvalósítását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testülettől a kérelmem támogatását.

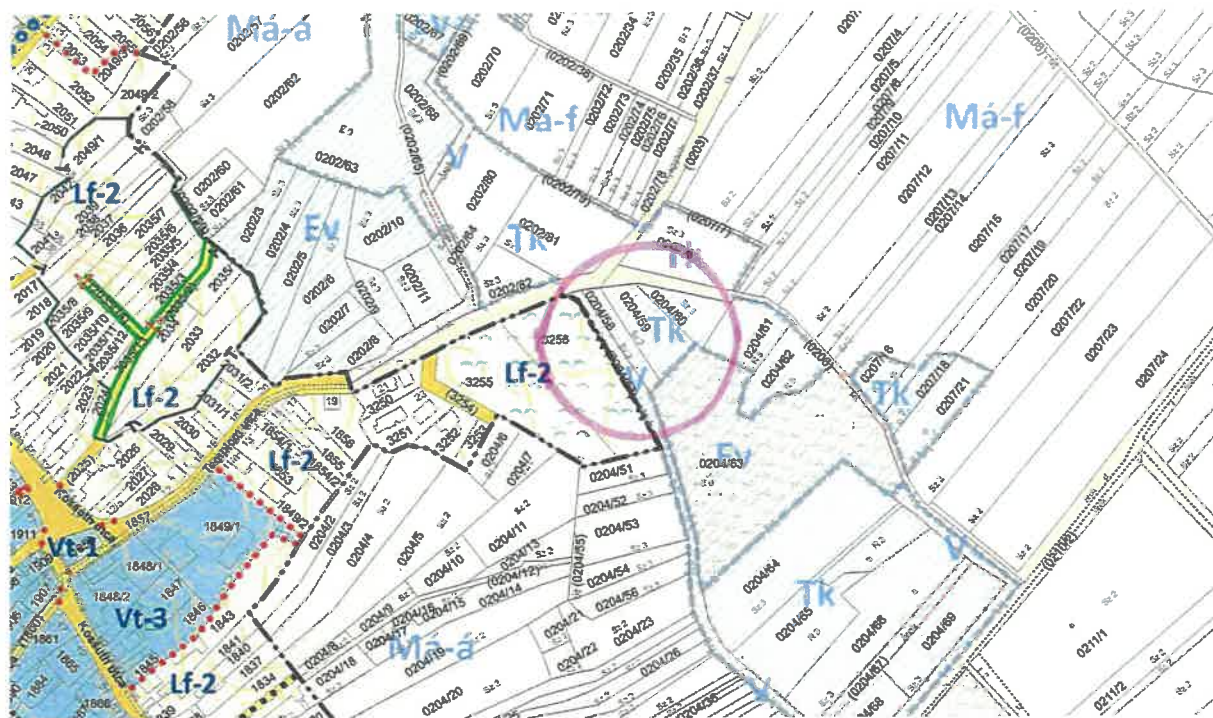
Alsónémedi, 2023.09.15.

Tisztelettel:

Végh Balázné

Végh Balázné





Az érintett ingatlan a Templom utca külterületi szakaszán, a Templom kerti lakótelkeken túl helyezkedik el, jelenleg természetközeli Tk jelű övezetben. A Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el. A kérelmezett övezeti átsoroláshoz szükséges a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása.

Határozati javaslat .../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 0204/59 hrsz-ú ingatlan a Településszerkezeti Terven és a HÉSZ-ben természetközeli Tk övezetből egy újonnan kialakuló különleges, beépítésre nem szánt Kb-mű övezetbe kerüljön átsorolásra.

A Kb-mű jelű övezet beépítési paramétereit az alábbiak szerint határozza meg:

- 5000 m2 legkisebb kialakítható telekméret,
- 7,5 m épületmagasság,
- 10% beépíthetőség,
- ingatlanonként maximum 1 db szolgálati lakás létesíthető a fő rendeltetés szerinti épülettel egybe építve

A tervezési folyamat megindításának feltétele a Földhivatal, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának és a Környezetvédelmi- Természetvédelmi Főosztály előzetes támogató nyilatkozata.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

3. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

Kérelem

**Hulladékgazdálkodási rendszer kiszolgáltatási területének Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
valamint a megvalósításhoz szükséges Helyi Építési Szabályzat módosítási eljárásának
megindításáról**

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁSNAK	
BEVÉTELEK	
SZIGORLATI VEZETŐ 2.	
Szabóné	
Érkezett:	2022. 04. 25.
Szám: AN/	315.1-1 /20. 22.

Tisztelt Dr. Tüske Zoltán Polgármester Úr!

Magyarország a Klíma- és Természetvédelmi Akciótervben foglaltaknak megfelelően fokozatosan áttér a körforgásos gazdaságra, mely nagy mértékben érinti a hulladékgazdálkodási ágazatot. Az iparágban elindult a stratégiai megújítás, mely során a keletkezett hulladékok visszakerülnek a gazdaságba és ott hasznosulnak. A tervezet kimondja, hogy a környezet és az emberi egészség védelme érdekében, a hulladékot az újrahasználatra való előkészítés, az újrafeldolgozás, vagy az egyéb hasznosítás sorrendjében kell kezelni.

Az átalakulás során új koncessziós modell kerül megvalósításra, melynek elsődleges szempontja a hulladékgazdálkodási feladatok ellátása, koordinálása a hulladék összegyűjtésétől egészen annak hasznosításra történő előkezeléséig. A koncesszor vállalja, hogy az unió által meghatározott, évekre lebontott célszámokat teljesíti.

A DTKH Nonprofit Kft. az ország második legnagyobb hulladékgazdálkodási közszolgáltatója, tevékenységének ellátása során 214 településen biztosítja a hulladékgyűjtést, szállítást.

A Társaság igyekszik megfelelni az ágazatban újonnan kialakuló gazdasági modellnek. Annak érdekében azonban, hogy mind az elkülönítetten gyűjtött hulladékot, mind a zöld hulladékot, illetve az ügyfeleknél jelentkező többlet lakossági hulladékot megfelelő mértékben el tudja szállítani az elmúlt évek során egyre több gyűjtőzsák biztosítása vált szükségessé. Jelenleg a Társaság a zsákokat külső beszállítótól kénytelen megvásárolni, azonban a jelenlegi infláció és gazdasági hatások következtében célszerűbb lenne saját tevékenység keretén belül előállítani.

A projekt főbb elemei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

A DTKH Nonprofit Kft. Alsónémedi 0128/56 helyrajzi számú területén elsősorban zsákgyártó üzem, illetve a koncessziós rendszer ellátásához szükséges edényzeteket kívánja előállítani. Az üzemegység egyrészt új munkahelyeket teremtene Alsónémedi lakosságának, illetve ezenfelül a Társaság tervezi, hogy egyes hulladékamok tekintetében, melyek keletkezése növekvő tendenciát mutat a településen (inert és zöld hulladék) speciális edényzeteken keresztül átvételi pontot biztosít a lakosság részére a hulladék elhelyezésére az üzemegység területén.

Alsónémedi a Társaság szolgáltatási területét tekintve a legoptimálisabb elhelyezkedésű település logisztikai szempontból ezen tevékenység végzésére.

A fentiekben ismertetett projekt megvalósítása során a terület művelési ág alóli kivonása, beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása szerinti, ipari gazdasági építési övezeti zóna besorolásba kerüljön.

Figyelembe véve, hogy a projekt minden egyes eleme a környezet védelmét, azon belül hulladékgazdálkodási rendszer fejlesztését, javítását, illetve színvonal növekedését, valamint az illegálisan elhelyezett hulladék csökkentését szolgálja a településen, javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a beruházás támogatásáról, a helyi építési szabályzat módosításának megindításáról dönteni szíveskedjen. További tájékoztatás szükségessége esetén a terület tulajdonosok, Agatics Roland és Verseyi László, személyes egyeztetés keretén belül állnak a Polgármester Úr és a Tisztelt Képviselő testület rendelkezésére.

Kérjük a Tisztelt Polgármester Urat a kérelmünk Képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatai közé sorolásához.

Budapest, 2022.04.25.

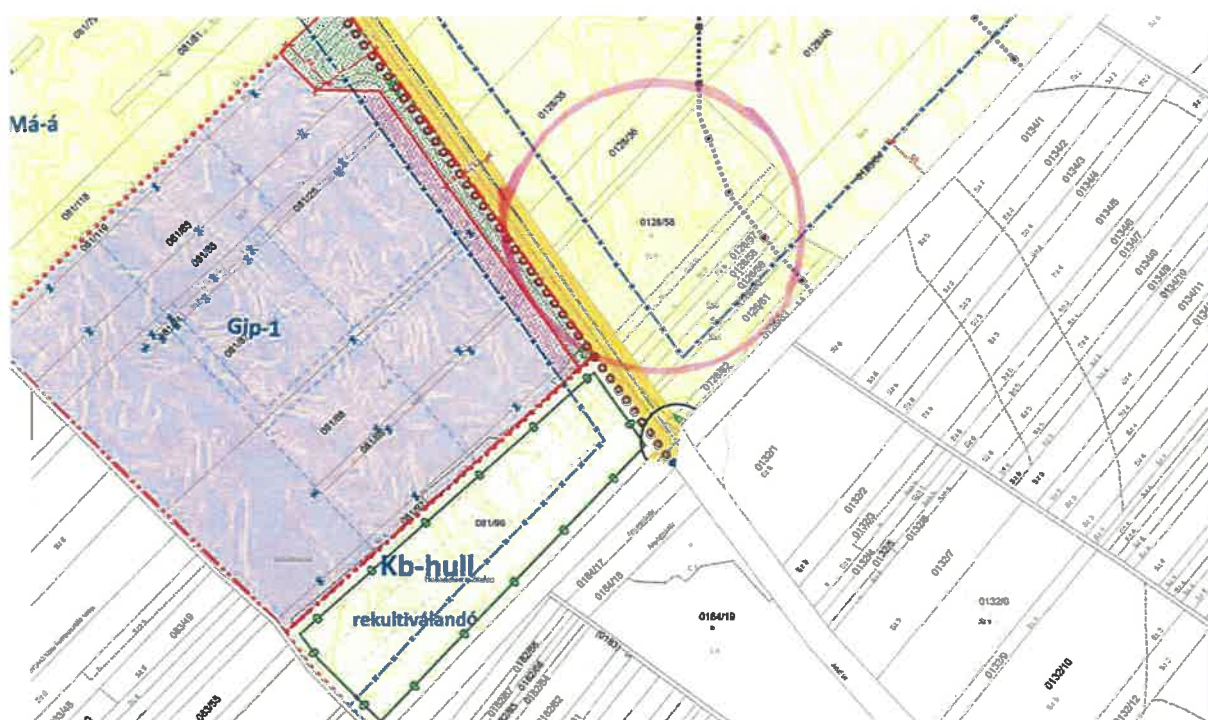
Tisztelettel,

Agatics Roland
terület tulajdonos

DTKH
Duna-Tisza közli Hulladékgazdálkodási
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Szekhely: 6000 Kecskemét Kisfai 248 0737/12 hrsz.
Levelezési cím: 2700 Cegléd Kut u 5.
Adószám: 12564392-2-03

Verseyi László
terület tulajdonos

Agatics Roland
DTKH Nonprofit Kft.
ügyvezető



A kérelemmel érintett terület az Öregországút mellett, az ún. Birgejárással szemben található. A hatályos helyi építési szabályzat Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolja, a településszerkezeti terven pedig majdani iparterületként szerepel.

Az övezeti besorolás ipari gazdasági Gip-1-re történő módosításával kapcsolatban ki kell kérni az Állami Főépítész véleményét azzal kapcsolatban, hogy ezen átsorolás új beépítésre szánt terület kijelölésnek számít-e.

A fentiek miatt javasolt a hatóság előzetes hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése a módosítási eljárás megindítása előtt.

Amennyiben a Főépítész nyilatkozata szerint az átsorolás beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe történik, a Jogszabályi bevezetés fejezet I., II., III. és IV. és VI. törvényi hivatkozásai szerinti feltételeknek meg kell felelni. Azaz a földhivatali támogatásnak, mert van már gazdasági ipari célú területkijelölés a településen, az átsorolásra kerülő terület 5%-nak megfelelő területnagyságú közpark vagy védőerdő kijelölés szükséges, valamint biológia aktivitásérték pótlás szükséges, amennyiben az átsorolásra kerülő terület 1 ha-nál nagyobb.

Határozati javaslat
.../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 0128/56 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági Má-á övezetből a HÉSz-nek egy meglévő Gip-1 jelű gazdasági-ipari övezetbe kerüljön átsorolásra.

A beépítési lehetőségek fenti módosítás végrehajtása esetén történő kedvező változása miatt a Képviselő-testület a 61/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat alapján településrendezési szerződés keretében településfejlesztési hozzájárulás megfizetésre vonatkozó kötelezettségvállalás, valamint a Földhivatal előzetes támogató nyilatkozata esetén kezdeményezi a településrendezési eszközök 0128/56 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

4. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó Zoltán</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: <i>2023. 02. 21.</i>	
Szám: AN/ <i>183F-1/20.23</i>	

Kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Kérem a 0204/51 Hrsz-en a tulajdonomban lévő külterületet a következő szabályozási terv módosításának alkalmával csatolják belterületté.

Kérelmem indoklásaként kérem figyelembe venni hogy a körülötte lévő területek már belterületként beépítésre kerültek, és lakópark került kialakításra ezért így egyben összefüggően belterület lenne.

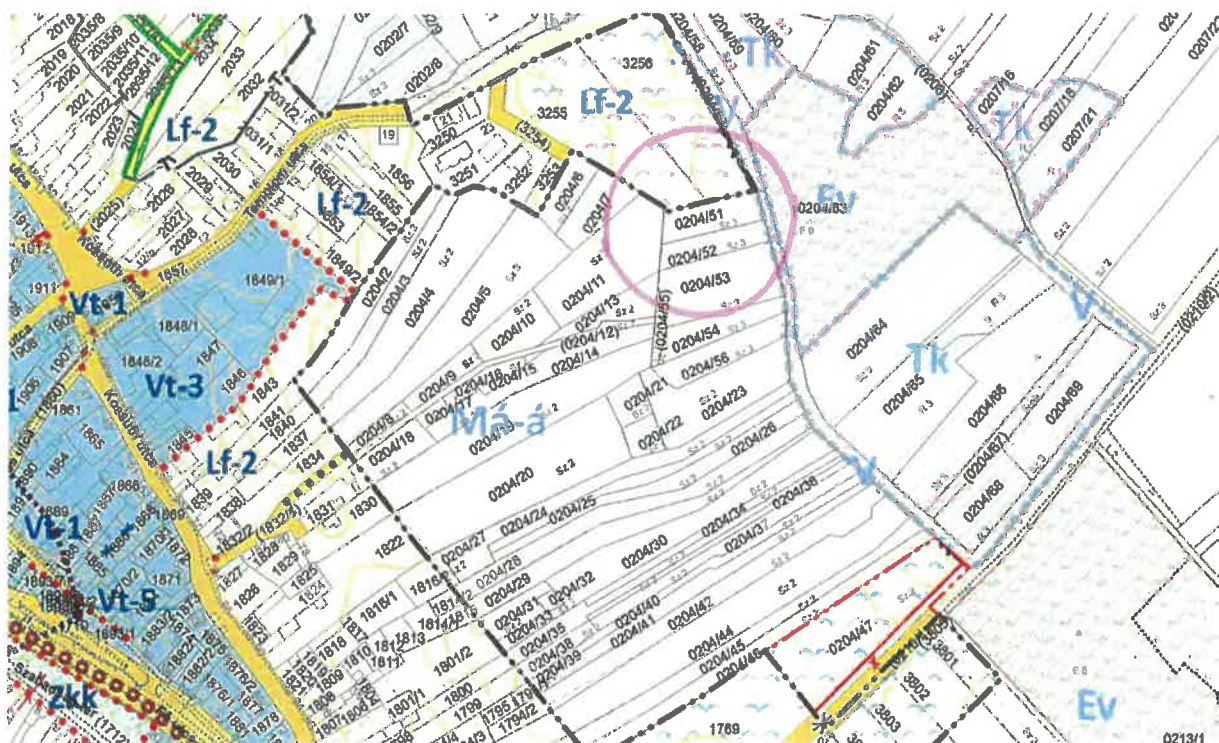
Bízom az Önök pozitív elbírálásában.

Alsónémedi, 2023.02.21.

Köszönettel:

Polyák Károlyné

*Polyák Károlyné
Alsónémedi, Harsanyi út 63.*



A kérelemmel érintett ingatlan a Kossuth Lajos utcai lakótelek végében lévő szántó, a külterületi szabályozási terlvason jelenleg Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolva.

A belterületbe vonás és övezeti besorolás módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti, amihez a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a területileg illetékes Földhivatal tapasztalataink szerint nem fog hozzájárulni, tekintettel arra, hogy jelentős arányban van a településen lakóterület-fejlesztési célra kijelölt, de még nem hasznosított terület, továbbá a tárgyi földrészlet 2. minőségi osztályú szántó, ami a jó (azaz az átlagosnál jobb) termőképességű földek védelme szempontjából a termőföldvédelmi törvény miatt szintén elutasítási ok. Emiatt javasolt a Földhivatal előzetes hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése a módosítási eljárás megindítása előtt.

(A beépítésre szánt terület kijelölésének korlátjai: a Jogszabályi bevezetés fejezet I., III., IV. és VI. törvényi hivatkozásai miatt).

Határozati javaslat **.../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat**

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 24.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy az Alsónémedi 0204/51 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági Má-á övezetből falusias lakóterület Lf-2 jelű építési övezetbe történő átsorolását támogatja.

A beépítési lehetőségek fenti módosítás végrehajtása esetén történő kedvező változása miatt a Képviselő-testület a 61/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat alapján településrendezési szerződés keretében településfejlesztési hozzájárulás megfizetésre vonatkozó kötelezettségvállalás, valamint a Földhivatal előzetes támogató nyilatkozata esetén kezdeményezi a településrendezési eszközök 0204/51 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

5. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

Kérelem

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
<i>Szabó</i>	
Érkezett: 2023. 02. 24.	
Szám: AN/ 1839-1/2023	

Tisztelt Önkormányzat!

Ismételten szeretném benyújtani és megerősíteni 2021.02.19.-én beadott kérelmem, mely szerint kérem a 0204/4 Hrsz-en a tulajdonomban lévő külterületet a következő szabályozási terv módosításának alkalmával csatolják belterületté.

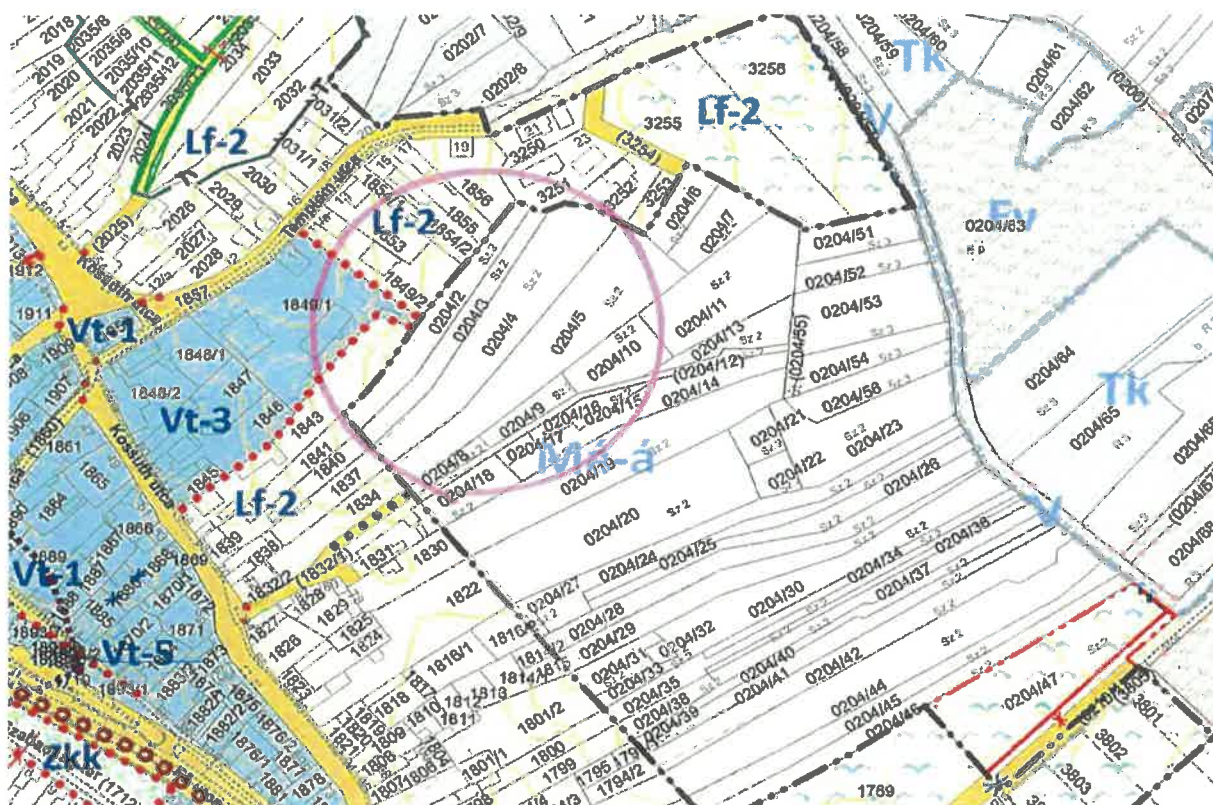
Kérelmem indoklásaként kérem figyelembe venni hogy a körülötte lévő területek már belterületként beépítésre kerültek, valamint a közvetlen szomszédságomba lévő Szarka Károly tulajdonát képező külterületeket Ő is szeretné a következő szabályozási terv módosítás alkalmával belterületté vonatni, mely így egyben összefüggően belterület lenne.

Bízom az Önök pozitív elbírálásában.

Alsónémedi, 2023.02.21.

Köszönettel:

Bodóné Varga Erika
Bodóné Varga Erika



A kérelemmel érintett ingatlan a Kossuth Lajos utcai lakótelek végében lévő szántó, a külterületi szabályozási tervlapon jelenleg Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolva.

A belterületbe vonás és övezeti besorolás módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti, amihez a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a területileg illetékes Földhivatal tapasztalataink szerint nem fog hozzájárulni, tekintettel arra, hogy jelentős arányban van a településen lakóterület-fejlesztési célra kijelölt, de még nem hasznosított terület, továbbá a tárgyi földrészlet 2. minőségi osztályú szántó, ami a jó (azaz az átlagosnál jobb) termőképességű földek védelme szempontjából a termőföldvédelmi törvény miatt szintén elutasítási ok. Emiatt javasolt a Földhivatal előzetes hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése a módosítási eljárás megindítása előtt.

(A beépítésre szánt terület kijelölésének korlátjai: a Jogszabályi bevezetés fejezet I., III., IV. és VI. törvényi hivatkozásai miatt).

Határozati javaslat **.../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat**

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 24.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy az Alsónémedi 0204/4 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági Má-á övezetből falusias lakóterület Lf-2 jelű építési övezetbe történő átsorolását támogatja.

A beépítési lehetőségek fenti módosítás végrehajtása esetén történő kedvező változása miatt a Képviselő-testület a 61/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat alapján településrendezési szerződés keretében településfejlesztési hozzájárulás megfizetésre vonatkozó kötelezettségvállalás, valamint a Földhivatal előzetes támogató nyilatkozata esetén kezdeményezi a településrendezési eszközök 0204/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

6. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

Kérelem

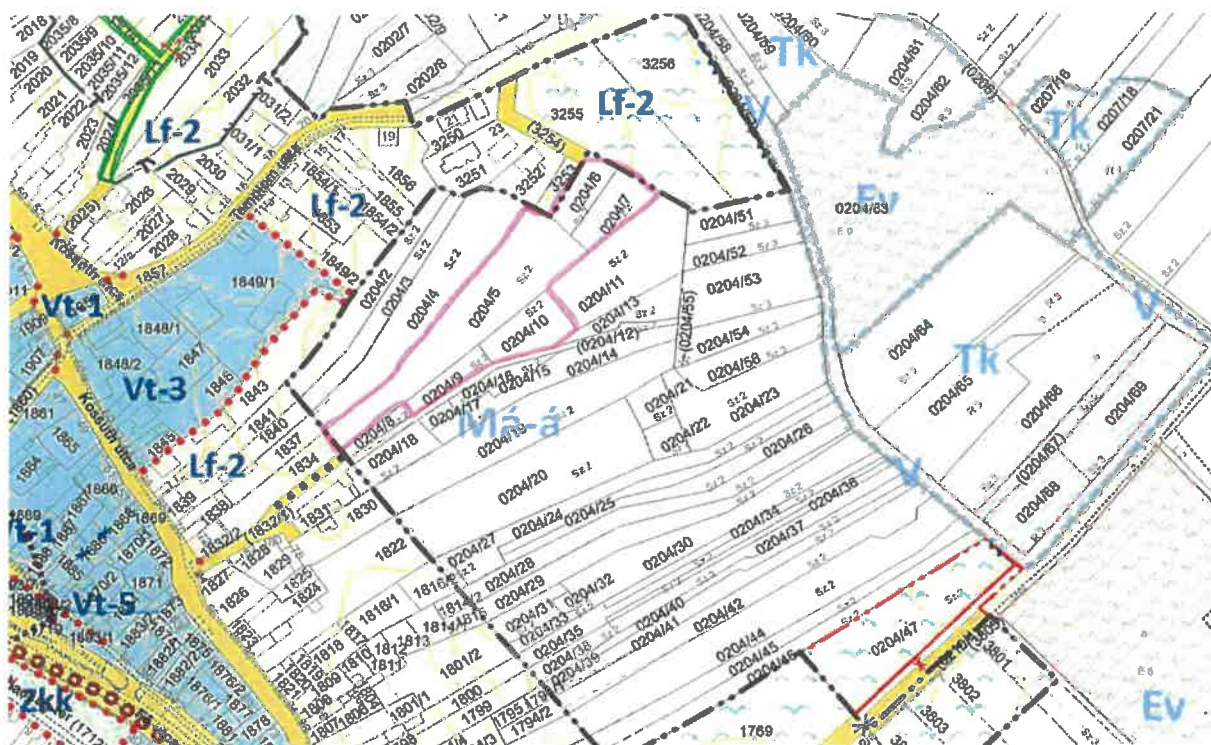
ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: 2023. 02. 24.	
Szm: AN/ 1840-1/20.23	

Kérem a 0204/5, 0204/6, 0204/7, 0204/9 és 0204/10-es helyrajzszámokon a tulajdonomban lévő külterületeket a következő szabályozási terv módosításának alkalmával csatolják belterületté, mivel a szintén tulajdonomban lévő 3253-as helyrajzszámú belterület mellett helyezkednek el közvetlenül a fent felsorolt 0204/5, 0204/6, 0204/7, 0204/9 és 0204/10-es helyrajzszámú területek és ez alapján szeretném szintén belterületté nyilvánítani.

Valamint külön kérésként szeretném megjegyezni, hogy a 3254-es helyrajzszámú utat a vele párhuzamos helyrajzszámú területekig meghosszabbítani szíveskedjenek.

Tisztelettel Szarka Károlyl





A kérelemmel érintett ingatlan a Kossuth Lajos utcai lakótelek végében lévő szántó, a külterületi szabályozási tervlapon jelenleg Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolva.

A belterületbe vonás és övezeti besorolás módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti, amihez a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a területileg illetékes Földhivatal tapasztalataink szerint nem fog hozzájárulni, tekintettel arra, hogy jelentős arányban van a településen lakóterület-fejlesztési célra kijelölt, de még nem hasznosított terület, továbbá a tárgyi földrészlet 2. minőségi osztályú szántó, ami a jó (azaz az átlagosnál jobb) termőképességű földek védelme szempontjából a termőföldvédelmi törvény miatt szintén elutasítási ok. Emiatt javasolt a Földhivatal előzetes hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése a módosítási eljárás megindítása előtt.

(A beépítésre szánt terület kijelölésének korlátjai: a Jogszabályi bevezetés fejezet I., III., IV. és VI. törvényi hivatkozásai miatt).

Határozati javaslat .../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy az Alsónémedi 0204/5-7 és 0204/9-10 hrsz-ú ingatlanok általános mezőgazdasági Má-á övezetből falusias lakóterület Lf-2 jelű építési övezetbe történő átsorolását támogatja.

A beépítési lehetőségek fenti módosítás végrehajtása esetén történő kedvező változása miatt a Képviselő-testület a 61/2022. (II. 23.) önkormányzati határozat alapján településrendezési szerződés keretében településfejlesztési hozzájárulás megfizetésre vonatkozó kötelezettségvállalás, valamint a Földhivatal előzetes támogató nyilatkozata esetén kezdeményezi a településrendezési eszközök 0204/5-7 és 0204/9-10 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosítását.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

7. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: 2023. 02. 24.	
Szám: AN/ 1838-1. sz. 23	

Kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Kérem a 0204/52. Hrsz-en a tulajdonomban lévő (Borbélyné Nyáradi Valéria) külterületet a következő szabályozási terv módosításának alkalmával csatolják belterületté.

Kérelmem indoklásaként kérem figyelembe venni hogy a körülötte lévő területek már belterületként beépítésre kerültek, és lakópark került kialakításra ezért így egyben összefüggően belterület lenne.

Bízom az Önök pozitív elbírálásában.

Alsónémedi, 2023.02.21.

Köszönettel:

Borbélyné Nyáradi Valéria
Borbélyné Nyáradi Valéria

8. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

Tisztelt Képviselő-testület!


Kérem, hogy az Alsónémedi 0263/100 hrsz.-ú, a településszerkezeti tervben és a külterületi szabályozási terven erdőként kijelölt ingatlan az 5. sz. főúthoz közelebb eső részén 2.0830 m² területet, valamint a 0263/19 hrsz.-ú ingatlant és a 0263/102 hrsz.-ú ingatlan a) alrészletét Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe szíveskedjenek átsorolni.

Az erdő-övezetbe sorolt terület pótlására 0263/102 hrsz.-ú ingatlan c) és d) alrészletét javaslom/kérem kijelölni. Ezek területe összességében több az erdőből a Má-t3 övezetbe átsorolni kért terület nagyságával.

Mivel a területet az Erdészeti hatóság a mellékelt szakvéleményében erdősítésre alkalmatlannak minősítette, így a további hasznosítás érdekében kérjük az átminősítést az ottani körülményeknek megfelelően.

Tisztelettel:

Csermák László


ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ 	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: 2022. 05. 12.	
Szám: AN/ 3339-1 /20.22	

Alsónémedi, 2022. 05. 12.

A kérelemmel érintett ingatlanok a település dél-keleti közigazgatási határának közelében, az 5. sz. főút mellett helyezkednek el, a külterületi szabályozási tervlapon jelenleg vegyesen Má-f jelű farmgazdasági mezőgazdasági, illetve Eg jelű erdőgazdálkodási övezetbe sorolva.

A tervezett övezeti módosítások új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezik, azonban a „külterületi lakott hely” jelölés feltüntetése, valamint az erdőterület helyének változása miatt a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

A fentiek miatt javasolt a Földhivatal és az Erdészeti Hatóság előzetes hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése a módosítási eljárás megindítása előtt.

Határozati javaslat
.../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 24.) sz. határozatát figyelembe véve
- úgy dönt, hogy az Alsónémedi

- 0263/100 hrsz-ú ingatlan a) alrészletének a kérelemben jelölt 2.0830 m² területű részét Eg jelű erdőgazdálkodási övezetből Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe,
- 0263/19 hrsz-ú ingatlant farmgazdasági mezőgazdasági Má-f övezetből Má-t3 jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe,
- 0263/102 hrsz-ú ingatlan c) és d) alrészletét farmgazdasági mezőgazdasági Má-f övezetből Eg jelű erdőgazdálkodási övezetbe kívánja átsorolni.

-
A Képviselő-testület a Földhivatal és az Erdészeti Hatóság előzetes támogató nyilatkozata esetén kezdeményezi a településrendezési eszközök 0263/19, 0263/100 és 0263/102 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosítását.

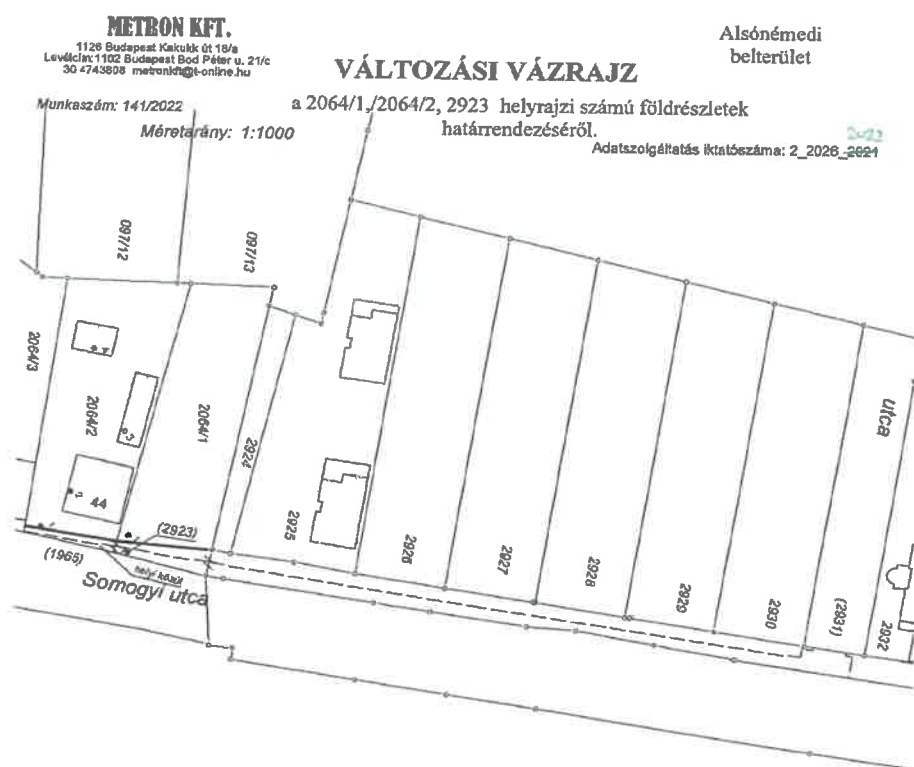
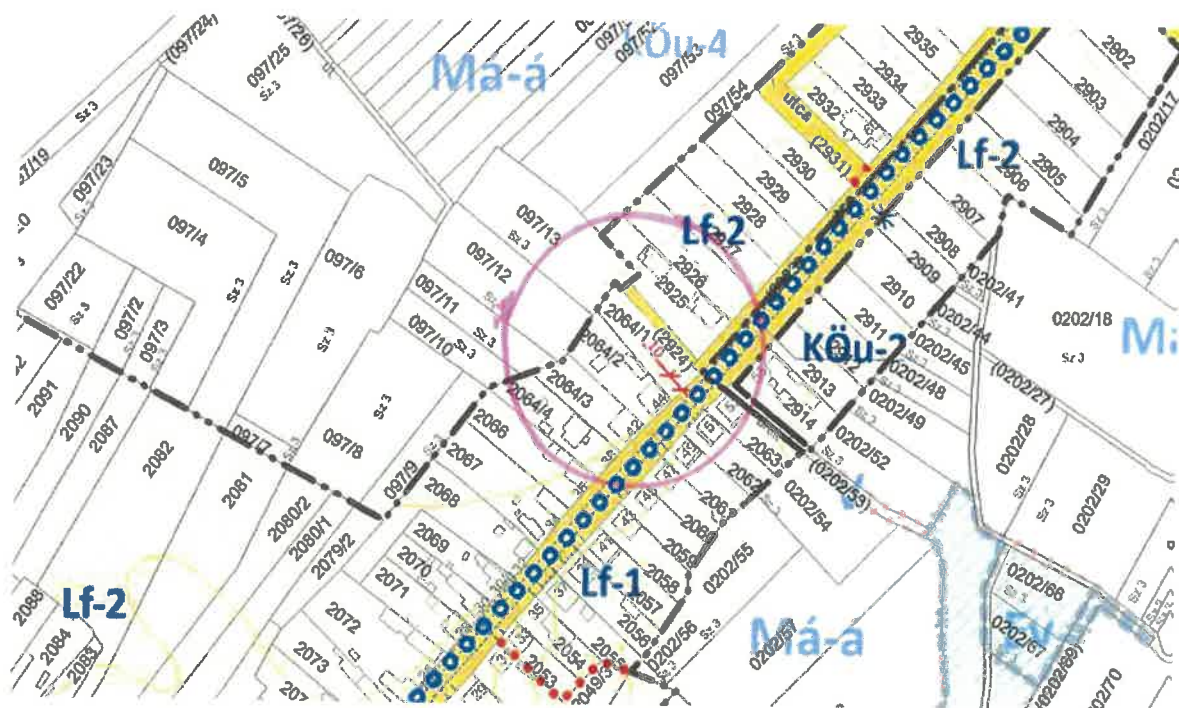
Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmezők

9. pont

Az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:



A módosításra külön kérelem nem érkezett. A 2064/1 és 2064/2 hrsz-ú ingatlanokból mindösszesen 139 m² terület közterületté (helyi közúttá) történő átsorolása szükséges annak érdekében, hogy a tulajdonosokkal történő megállapodás és fenti változási vázrajz szerinti telekalakítás után a Somogyi

Béla utcában a korábban megépített járda a tárgyi ingatlanok előtt is folytatódjon, illetve a későbbiekben az új lakótelkek előtt létesítendő járdával összeköttetésben legyen.

Az érintett ingatlanok utcai kerítése (ahol van) jelenleg is az újonnan kialakuló telekhatáron áll, jelen módosítással a telekhatárok jogi rendezése válik megoldhatóvá.

Településszerkezeti tervmódosítás nem szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Határozati javaslat

.../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy a 2064/1 hrsz-ú ingatlanból 99 m², a 2064/2 hrsz-ú ingatlanból 40 m² Lf-2 falusias lakó építési övezetből Köu-2 jelű közúti közlekedési terület övezetbe kerüljön átsorolásra.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

10. pont

A beérkezett kérelem és az érintett területet ábrázoló hatályos szabályozási terv kivonat az alábbiakban látható:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat

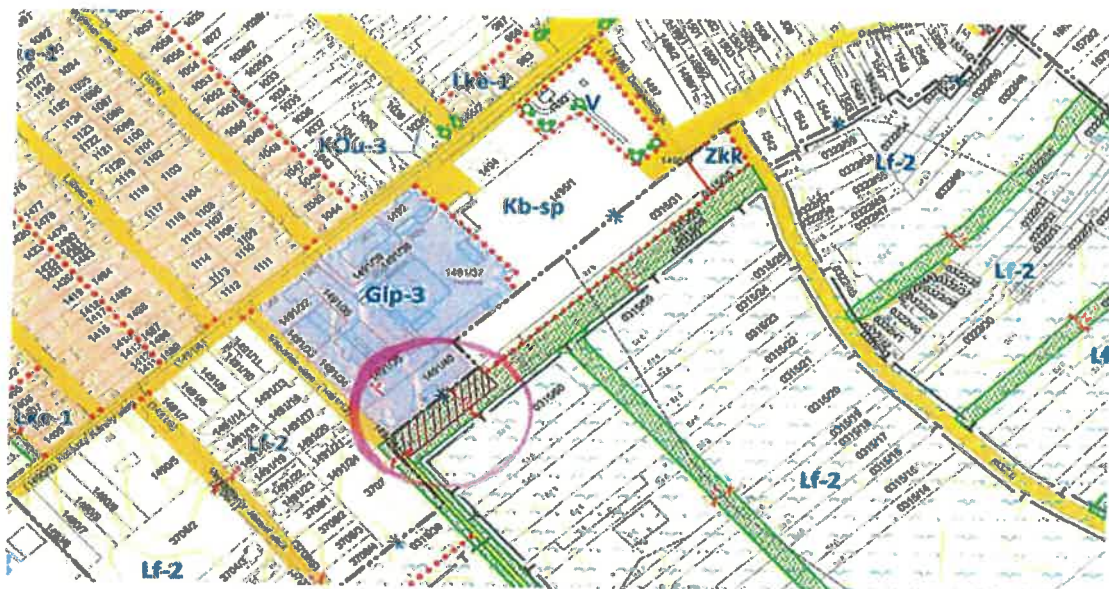
Képviselő-testülete

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó Balázs</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: 2023. 04. 19.	
Szám: AN/ 2907 -1 /20 23.	

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Alsónémedi 0315/88-89 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaként kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a Helyi Építési Szabályzat során következő módosításakor a szabályozási tervlapon fenti területeket teljes egészében lefedő „a telek be nem építhető része” jelölést szíveskedjenek törölni.



Kérelmem indoka, hogy a már falusias lakóövezetbe sorolt ingatlanokat hasznosítani szeretném, azonban ezen jelölés a beépítést ellehetetleníti.

Alsónémedi, 2023. április 18.

Köszönettel:

Juhász László

Juhász László

Alsónémedi, Haraszti út 96.

A kérelemmel érintett 0315/88-89 hrsz-ú ingatlanok a sportpálya mögött, az ún. Páskomi részen kijelölt Lf-2 jelű falusias lakó építési övezetben fekszenek. A fenti szabályozási terv kivonaton látható, hogy a földrészleteket jelenleg teljes egészében lefedi a Páskomi telektömböt feltáró út két irányú kivezetése céljából „a telek be nem építhető része” jelölés.

A jelölés törlésével, illetve a külön kérelemre induló belterületbe csatolással a terület hasznosíthatóvá válik.

A fenti módosítással érintett területrészen kívül eső, attól délkeletre fekvő a „telekújraosztással érintett terület határa” - - T - - jelöléssel körbehatárolt telektömbként együtt kezelendő ingatlancsoportot feltáró majdani út és annak kivezetése a telektömbre vonatkozó telekalakítási eljárás(ok) során rendezendő.

Településszerkezeti tervmódosítás nem szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Határozati javaslat

.../2023. (IV. 26.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (IV. 26.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 0315/88 és 0315/89 hrsz-ú ingatlanokat érintő „telek be nem építhető része” jelölés törlésre kerüljön.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

Alsónémedi, 2023. április 19.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes.

Nagy Ibolya

Nagy Ibolya
jegyző

