



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, [www.alsonemedi.hu](http://www.alsonemedi.hu)

Szám: AN/ 438-219/2024.

### ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2024. november 20-i ülésére

**Tárgy:** HÉSZ módosító rendelet elfogadása 081/77-81 és 081/118 hrsz

**Melléklet:** Rendelet-tervezet

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**Előterjesztést készítette:** Szabóné Bán Julianna

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

**Elfogadás:** egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

**Véleményezi:**

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

## Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata lefolytatta Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását a 081/77-81 és 081/118 hrsz tervezett Gip-1 építési övezetű ingatlanok területére című terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését.

Alsónémedi külterületén a 4604 jelű út déli oldalán fekvő jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított, megközelítőleg 9,1 ha területű egységes tömböt alkotó 081/77-81 és 081/118 hrsz ingatlanok tulajdonosai kérték a mára egy már kialakult gazdasági övezetbe szigetként ékelődő mezőgazdasági területük Gip-1 iparterületként történő szabályozását a Településszerkezeti tervi Gip iparterületi kijelölés figyelembevételével.

Tekintettel arra, hogy a terület szomszédságában fekvő többi ingatlan Gip-es besorolású, azokon gazdasági, ipari tevékenység zajlik, az ingatlanok közötti csatlakozással ellátottak és teljes mértékben közművesíthetők, mára indokolttá vált ezen területnek is a gazdasági övezetbe történő sorolása.

A tervezett módosítás Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (TSZT) módosítását nem, csak a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 2. mellékletét képező Szabályozási tervlap SZ-3 jelű tervlap (Északi gazdasági terület és környezete) módosítását igényelte a 081/77-81 és 081/118 hrsz ingatlanokra vonatkozóan.

A TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárás szerint folytatta le, mivel jelen tervmódosítás során nem került új beépítésre szánt terület kijelölésre.

A terv államigazgatási egyeztetését Pest Vármegye Állami Főépítésze 2024. november 6-ra hívta össze. Az egyeztetésen az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a tervmódosítással kapcsolatban.

Fentiek alapján Pest Vármegye Állami Főépítésze a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2024.11.07-én kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00299-29/2024.) ún. záró szakmai véleményét megküldte.

E záróvélemény alapján a jelen előterjesztés mellékletét képező Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás rendelet-tervezetét a Tisztelt **Képviselő-testület jóváhagyhatja.**

A jelen előterjesztésben szereplő rendelet (tervezet) a jóváhagyása kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

Alsónémedi, 2024. november 11.

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya  
jegyző



dr. Tüske Zoltán  
polgármester



Előterjesztés melléklete a HÉSz és SZT módosításról:

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

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló  
3/2019.(III.1.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§ Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 1.§ (3) bekezdés c) 2. melléklet: SZ-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv –Északi gazdasági terület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 1. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezők

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

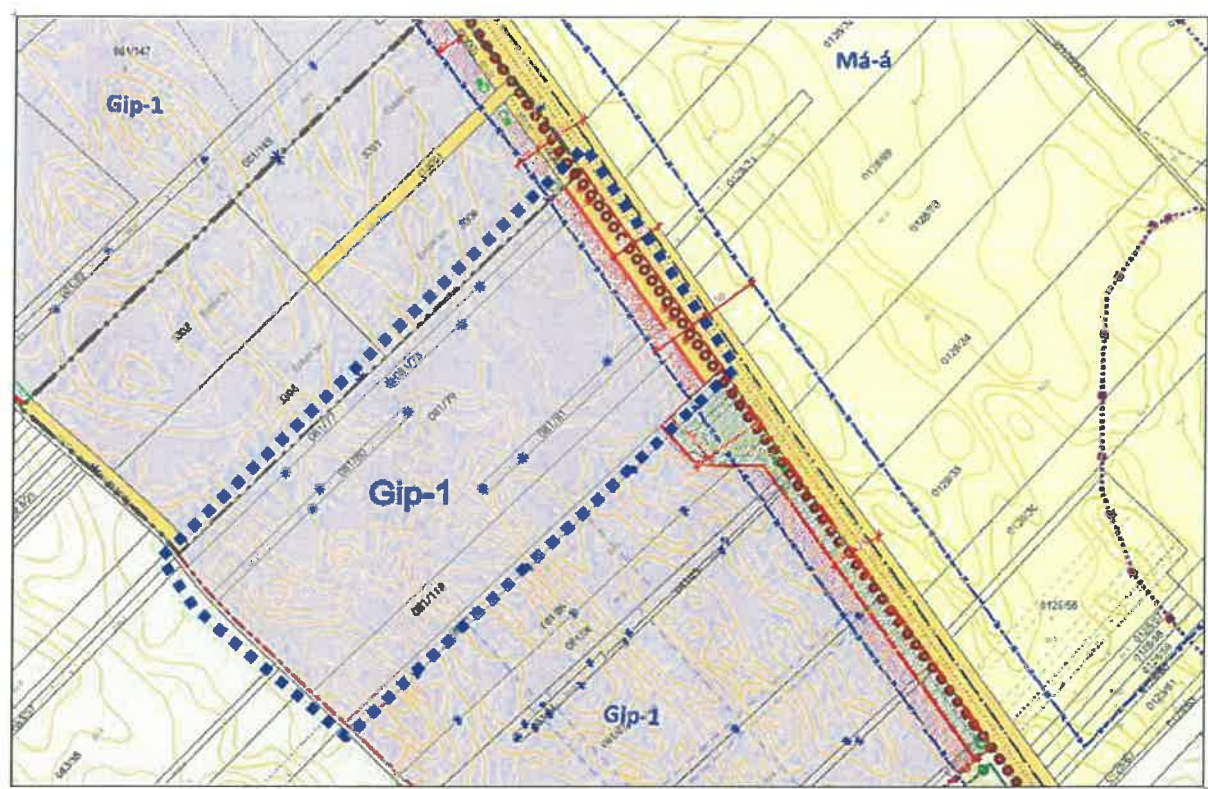
.....  
dr. Tüske Zoltán  
polgármester

.....  
Nagy Ibolya  
jegyző

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

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/27	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 081/77-81 és 081/118 hrsz tervezett Gip-1 építési övezetű ingatlanok területére



<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@hater.hu      +36-30/236-3295				
		Munka megnevezése:				
		Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a 081/77-81 és 081/118 hrsz tervezett Gip-1 építési övezetű ingatlanok területére				
		Terv megnevezése:				
		Alsónémedi Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 081/77-81 és 081/118 hrsz tervezett Gip-1 építési övezetű ingatlanok területére				
Képvisel-testületi jóváhagyás				2024 november		
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 13-1095					Tervszám: 218/2023	SZT-M/27