

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Az érintett területre Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 3/2019. (III. 1.) önkormányzati rendelete és a 8/2018. (II.14.) számú határozattal elfogadott Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve vonatkozik.

A településrendezési eszközök módosítása a 2726 hrsz.-ú ingatlanon tervezett raktárcsarnok és iroda elhelyezésre irányul. A telek a hatályos településrendezési eszközök alapján egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználásba és Gip-1 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe sorolt. **A módosítás célja a telek adottságaiból adóan (27 m széles és 232 m hosszú) egy új építési övezet kijelölése (Gip-6), amely lehetővé teszi a tulajdonos által tervezett gazdasági beruházás megvalósítását.**

A módosítással érintett ingatlan (2726 hrsz.) Alsónémedi északi gazdasági területén helyezkedik el, amely Budapest XXIII. kerületével közvetlen határos, szinte Budapest és Alsónémedi közös közigazgatási határa mellett fekszik.

A tervezett Gip-6 jelű építési övezetben az előírt legkisebb telekméret, a kialakítható legkisebb telekszélesség és a legnagyobb épületmagassági értékek a hatályos építési övezetben (Gip-1) előírtakhoz képest alacsonyabbak lesznek. A beépítési mód oldalhatáron állóra változik a szabadon álló beépítési módról.

- A hatályos építési paraméterek szerint a 27 m széles, 232 m hosszú ingatlanon szabadon álló módon történő beépítésnél az építési övezet által előírt 15 m legnagyobb épületmagasság miatt az elhelyezésre kerülő épület mindkét oldalán 7,5 - 7,5 méteres oldalkertet kellene kialakítani, amely használat szempontjából egy **12 m széles épület elhelyezését jelentené.**
- A tervezett építési paraméterek szerint a 27 m széles, 232 m hosszú ingatlanon oldalhatáron álló építési módon történő beépítésnél az építési övezet által előírt 8 m legnagyobb épületmagasság miatt az elhelyezésre kerülő épület oldalain 1 m, illetve 4 m oldalkertet kell biztosítani, amely használat szempontjából egy **22 m széles épület elhelyezését biztosítja.**

Ezzel párhuzamosan a legnagyobb beépíthetőség és szintterületi mutató nem változik, vagyis a módosítási javaslat léptékéből és a módosítás mértékéből adódóan sem jelentős.

Megjegyzendő viszont, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése szerint: *„Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”* Jelen esetben az érintett telek mindkét szomszédjának – az oldalkertek csökkenése miatt – korlátozódhatnak az építési jogai.

A módosítási javaslat Alsónémedi logisztikai szerepkörének növeléséhez járul hozzá. Az M0 gyűrűn kívül elhelyezkedő, már jelenleg is gazdasági besorolással rendelkező, mintegy 0,6 ha-os telek építési paramétereinek módosítása Budapest közlekedési rendszerére, környezeti állapotára, valamint zöldfelületi rendszerére nem gyakorol kedvezőtlen hatást.