



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**

**2351 Alsónémedi, Fő út 58.**

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

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

Szám: AN/193-91 /2022.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület **2022. március 30-i** soros ülésére

**Tárgy:** **Településrendezési eszközök módosítása**

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**Az előterjesztést készítette:** Farkas István települési főépítész  
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 Képviselő-testület előző, 2022. február 23-án megtartott ülése óta beérkezett, településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat, településrendezési terv) módosítására irányuló kérelmeket megvizsgáltuk és az alábbi táblázat szerint javasoljuk azokat támogatásra a Képviselő-testületnek.

sorsz.	hrsz	tulaj	szakmai megoldási javaslat	Döntési javaslat	javasolt támogatás az Önkormányzat felé
1.	0234/11	Simon Attila Krisztián	<b>Eg → Különleges, beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület</b> beépítésre nem szánt erdőgazdálkodási övezetből különleges, beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe történő átsorolás 10%-os beépíthetőség és 7 méteres épületmagasság meghatározásával	támogatható	ingyenes
2	05/10	VIJA-FA Kft.	05/10 hrsz-ú ingatlanon építési hely kijelölése	támogatható	ingyenes

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 (MATrT) 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:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) 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 igénybevételel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel 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 (MATrT) 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)

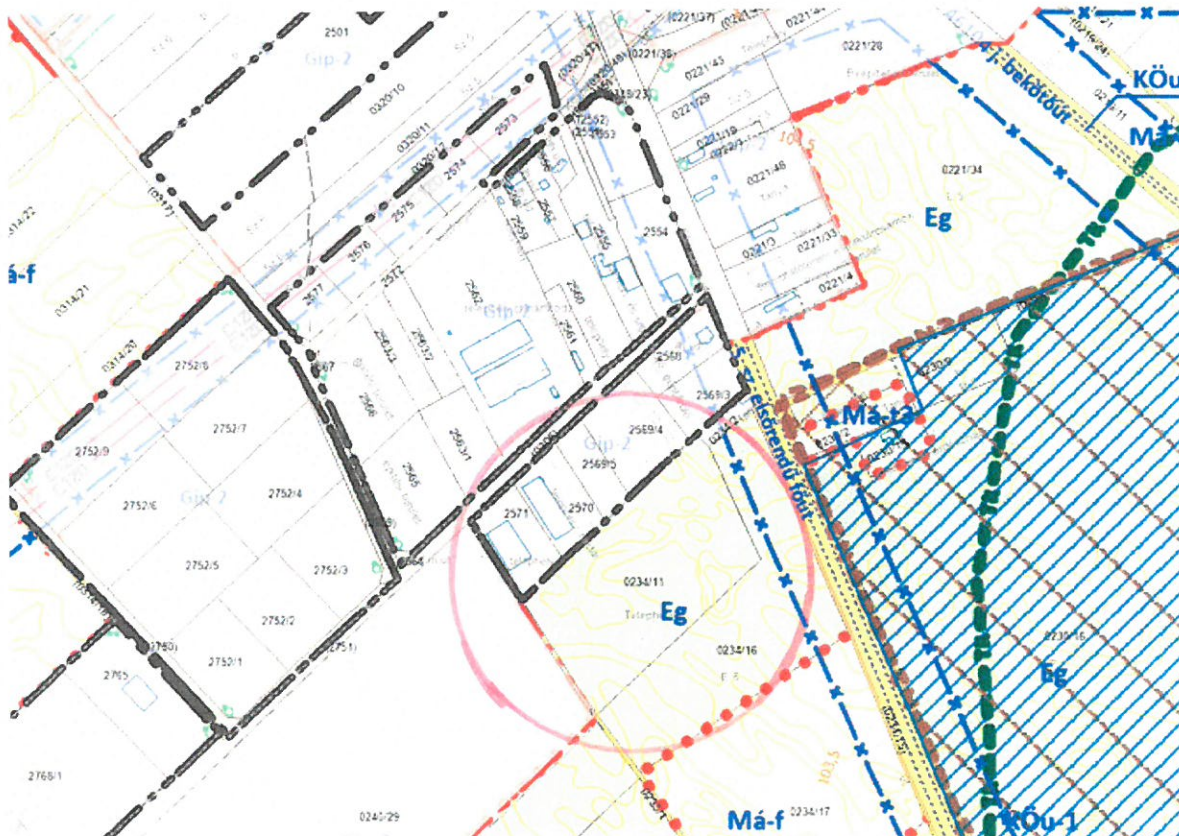
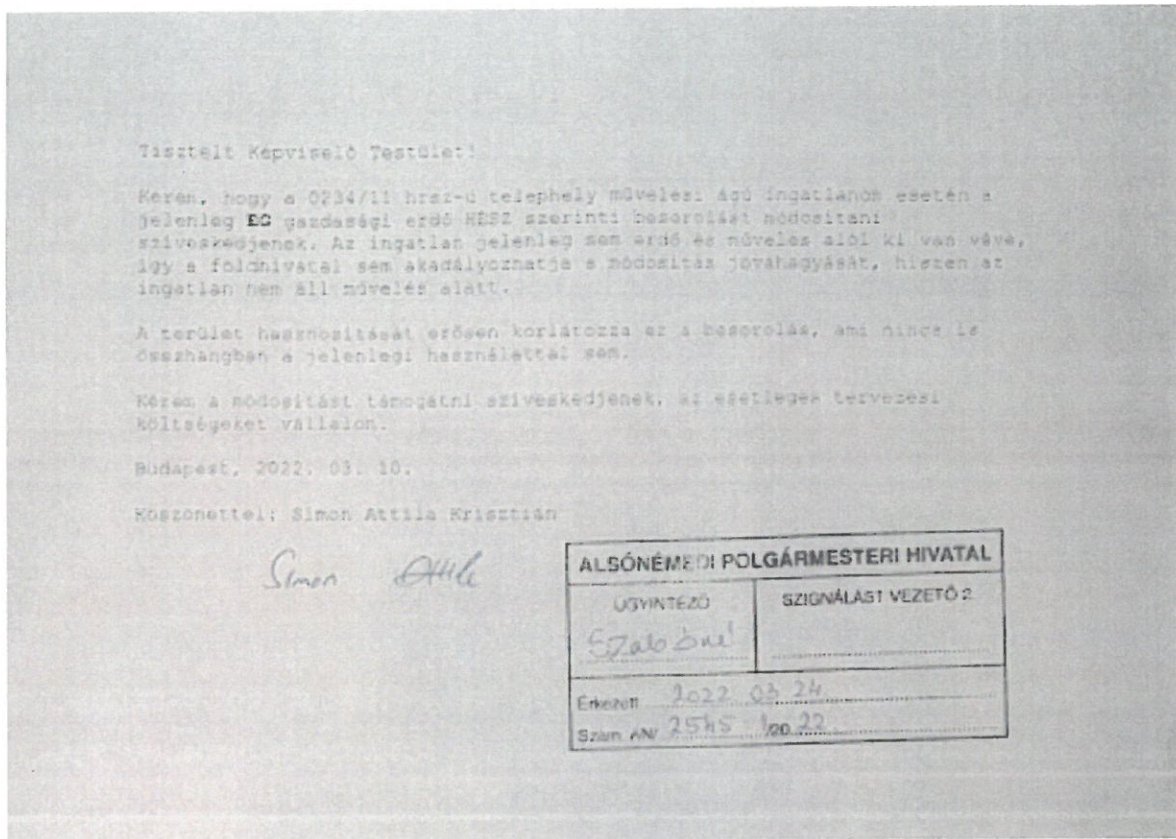
új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

- 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 (MATrT) 12.§ (3) bek.

38.§ (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

# 1. pont

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



A kérelemmel érintett ingatlan a település Déli Iparterületének közvetlen szomszédságában található. A terület hasznosítása a kivett – telephely művelési ágon túl fenti okból is indokolt. Az övezeti besorolás módosítása új beépítésre szánt terület kijelölését nem jelenti, így a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

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

**Határozati javaslat**  
**.../2022. (III. 30.) sz. önkormányzati határozat**

**Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2022. (III. 28.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 0234/11 hrsz-ú ingatlan erdőgazdálkodási Eg övezetből egyéb különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe kerüljön átsorolásra 10%-os maximális beépíthetőség és 7 méteres maximális épületmagasság meghatározásával.**

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: Polgármester**

**Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező**

## 2. pont

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

Bégány Sándor Vija-Fa Kft.

Feladó: Bégány Sándor Vija-Fa Kft. <sandor.begany@vija-fa.hu>  
Küldve: hétfő 2022. március 21 12:23  
Címzett: 'alsonedmedi@foepitesz.com'  
Tárgy: Építési engedély kérelem támogatása

ALKÖZMÉNYELI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ Z.
<i>Bégány Sándor</i>	
Erkezett: 2022.03.24	
Szám: AN/2576/1/2022	

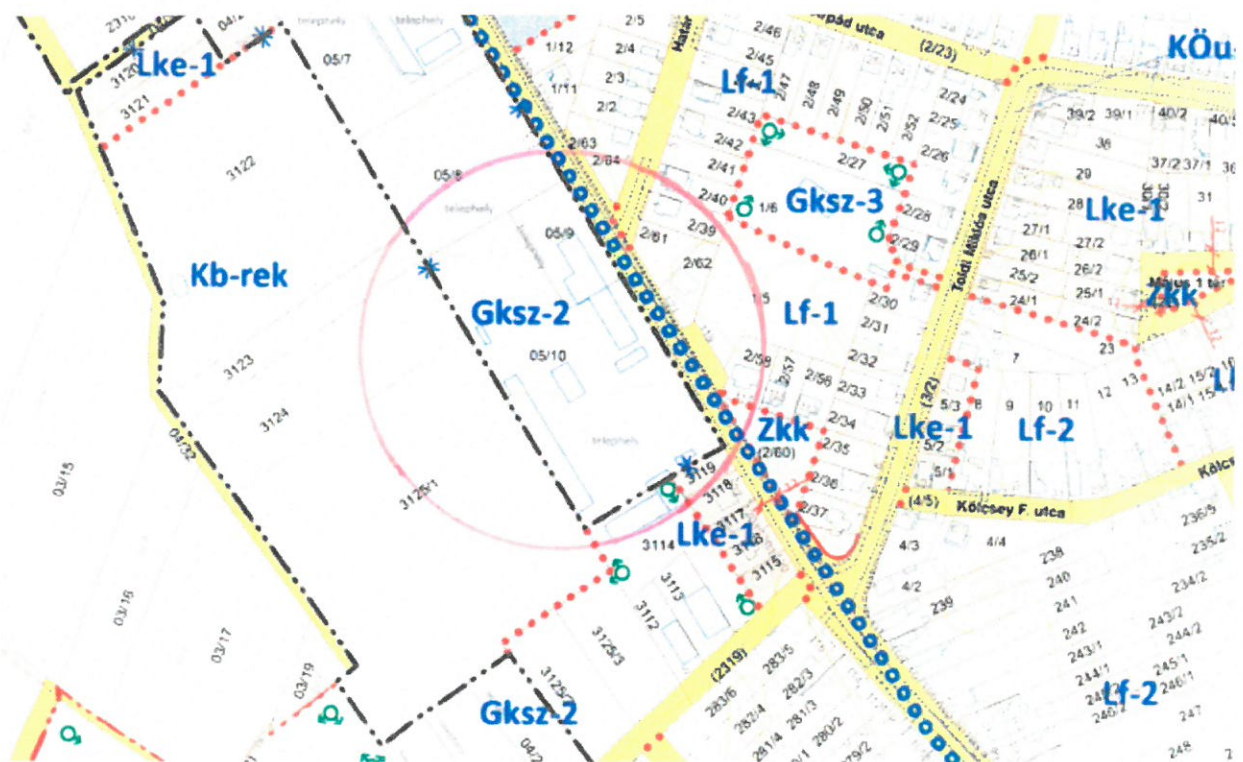
Tisztelt Képviselőtestület!

Kérem, hogy a 5/10 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolatos építési hely kijelölését támogatni sziveskedjenek, hogy beruhassaink megvalósulásának az érintett ingatlanon. Támogatásuk esetén állami főépítési eljárás keretében van lehetőség építési hely kijelölésére, melynek költségeit vállalom.

Köszönettel:

Bégány Sándor  
Ügyvezető Igazgató  
VIJA-FA Kft.  
06-20/9290-591  
06-29/338-837

*B/S*  
**VIJA-FA** 2351 Alsónémedi  
Harmadi út 120/B.  
Tel.: 06-29-338-837  
**FABARI KFT.** Az.: 12220061-2-13



A kérelemmel érintett ingatlan a Haraszi úton, Gksz-2 építési övezetben található.  
Az ingatlanon figyelembe veendő építési hely kijelölésével a kérelmező beruházási elképzelései megvalósulhatnak.

**Határozati javaslat**  
**.../2022. (III. 30.) sz. önkormányzati határozat**


**Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2022. (III. 28.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy a 05/10 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az építési hely kerüljön kijelölésre.**

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: Polgármester**

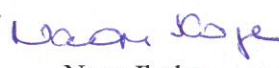
**Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező**

Alsónémedi, 2022. március 24.

  
Dr. Tüske Zoltán  
polgármester



Az előterjesztés törvényes.

  
Nagy Ibolya  
jegyző

