



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/694-57/2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. március 26-i ülésére

Tárgy: Stampf József és Stampf-Lantos Zsuzsanna HÉSZ módosítási ügyében rendelet elfogadása

Melléklet: Határozati javaslat és 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 és Tájékoztató Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata lefolytatta Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz-ú telekre tervezett húsbolt elhelyezése érdekében.

A tervezett módosítás Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (TSZT), Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítását is igényelte 881 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 279/2024.(XII. 05.) számú ún. együttes határozatában döntött a tervezés megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban.

Jelen 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. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatta le, mivel a tervmódosítás során NEM történt ún. új beépítésre szánt terület kijelölés.

A jelen tervmódosítással kapcsolatos **egyeztetést az Önkormányzat azzal kezdte meg**, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerint 2024 decemberében kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a jelen tervmódosítás kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A megkeresett érdekelt szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata nem rendelkezik helyi partnerségi rendelettel, így jelen tervmódosítás ún. **Partnerségi-lakossági egyeztetését** Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata az országos jogszabályok alapján folytatta le az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületén, valamint az Önkormányzat honlapján 2025.01.11. – 2025.01.21. között, ahol a bejelentkező Partnerek tehettek észrevételt. Az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül szükséges lakossági fórumot a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról” szóló 146/2023. (IV. 27.) Kormányrendelet 2.§ előírására figyelemmel elektronikus úton (település honlapján) folytatta le 2024.12.13. – 2024.12.23. között. E Partnerségi-lakossági egyeztetés során a véleményezők észrevételeiket nem személyesen, hanem postai úton, illetve emailen küldhették meg a Polgármesternek címezve. A **véleményezési idő alatt nem érkezett észrevétel sem postai, sem elektronikus formában.**

Összefoglalva fentiek szerinti Partnerségi-lakossági véleménynyilvánítási lehetőségek egyike során sem érkezett észrevétel, vélemény sem a lakosság, sem a partnerség részéről. Ezt figyelembe véve hozta meg a Képviselő-testület a 3/2025. (I. 29.) önkormányzati határozatát a partnerségi, lakossági véleményezés lezárásáról, valamint a tervmódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról.

A terv **államigazgatási egyeztetés szerinti egyeztető tárgyalást az állami főépítész 2025. március 12-én** folytatta le, ahol az államigazgatási szervek **nem emeltek kifogást** a tervmódosítással kapcsolatban.

Az állami főépítész néhány kisebb szerkesztési jellegű észrevételt tett a rendelet-tervezet megfogalmazásával kapcsolatban. Ezek átvezetésre kerültek a jelen Előterjesztés mellékletét képező jóváhagyandó rendelet szöveges munkarészeiben.

A Pest Vármegye Közgyűlésének elnöke véleményében a PmTrT 12.§ (2) bekezdés szerinti előírásokra tekintettel, mivel Alsónémedi is „A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek (Homokhátság) övezetébe tartozó települések” körébe tartozik, a HÉSZ kiegészítését kérte a klímaváltás elleni védelmet szolgáló előírással. Az egyeztető tárgyaláson jelzésre került, hogy a HÉSZ már egy korábbi módosítás miatt tartalmaz előírást a klímaváltozással kapcsolatos védelem vonatkozásában.

Meg kell jegyezni, hogy Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott Alsónémedi Helyi Építési Szabályzatának módosításakor az alábbi 12/A.§ szerint előírás került be a HÉSZ-be, ennek értelmében a jelen módosítás során klímaváltással kapcsolatban újabb előírás megfogalmazása nem szükséges.

12/A. A zöldfelületek alakítása

Beépítésre szánt építési övezetek telkei területének minden 300 m²-re után egy nagylombkoronát növelő fát kell ültetni.

A rendelet-tervezet az állami főépítész kérése szerint átfogalmazásra került:

Fentiek értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2024.03.12-én kelt ún. **záró szakmai véleményét** (Ügyiratszám: PE/AF/00136-22/2025; E-TÉR azonosító: 23911) megküldte.

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

A jelen előterjesztésben szereplő határozat és rendelet (tervezetek) a jóváhagyásuk kihirdetését követő napon lépnek hatályba.

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

Alsónémedi, 2025. március 19.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző

Előterjesztés 1. melléklete – TSZT módosításról szóló határozat:

.../2025.(III. 26.) önkormányzati határozat
Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló
8/2018. (II.14.) önkormányzati határozat módosításáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 1-15.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2018. (II.14.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) A Településszerkezeti terv leírása 3. melléklet – A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
- (3) Jelen módosítás során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete szerinti területi mérlege Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan nem változik.

Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési társég területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési társég területének aránya (%)
2.	Alsónémedi	1250,47	4906,91	25,48

- (4) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15-i hatálybalépését követően Alsónémedi Község településrendezési eszközeinek módosítása során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területnövekménye +1,7804 ha. Azaz a település beépítésre szánt területe a jogszabály szerint a települési térségre vonatkoztatott legfeljebb 2%-ban meghatározott növelési lehetőséget figyelembevéve $25,00 - 1,7804 = 23,22$ ha kiterjedésű területtel növelhető még a későbbiekben.
- (5) A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, azaz a beépítésre szánt terület növekménye 0 ha.
- (6) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során nem változik.

Alsónémedi Nagyközség biológiai aktivitás értéke: +718,86

- (7) A Településszerkezeti Tervről szóló 8/2018. (II.14.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlap helyébe a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan 2. mellékletét képező TSZT-M/7jelű módosító Településszerkezeti tervlapok lépnek.
- (8) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

Határidő: folyamatos

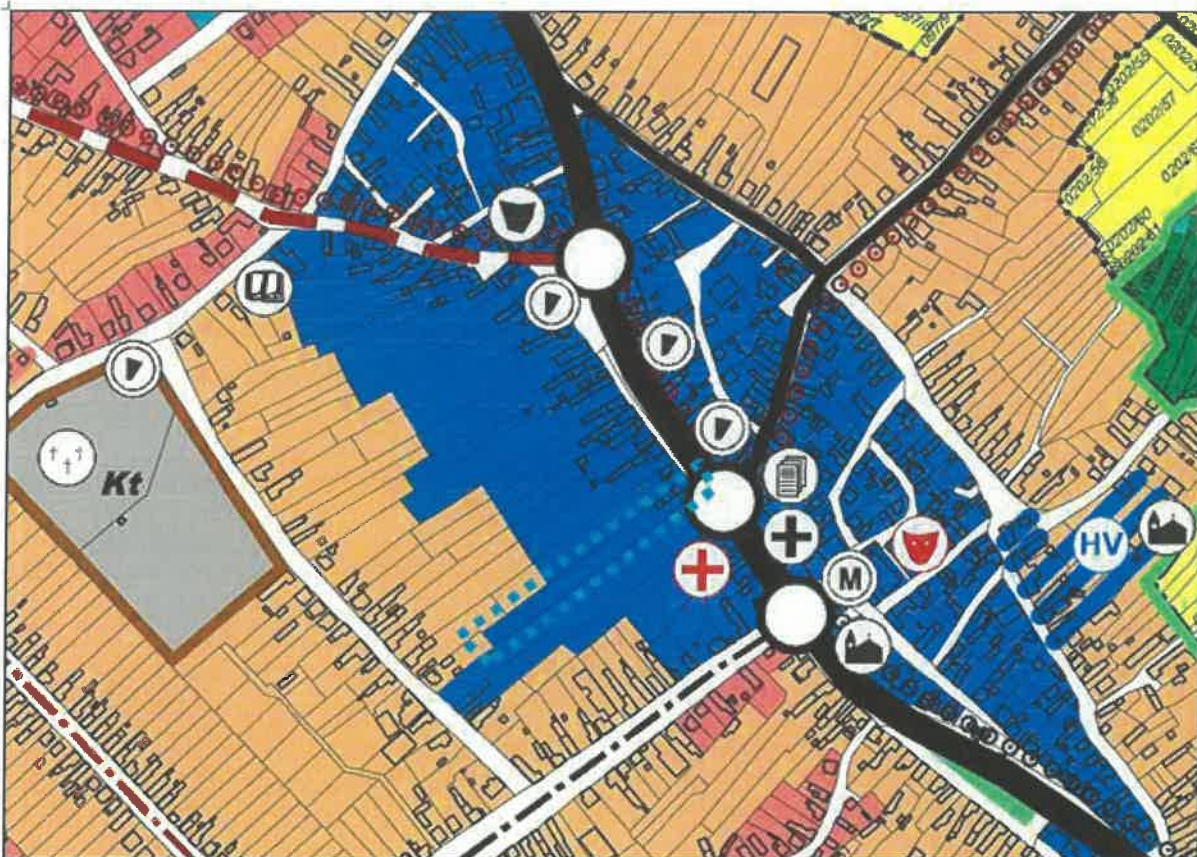
Kapják: műszaki csoportvezető

1. melléklet a .../2025. (III. 26.) önkormányzati határozathoz:

Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása			
Rész- terület	Módosítás által igénybevett területnagyság (m ²)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
881 hrsz	1 241	Falusias lakóterület Lf	Településközpont vegyes Vt

2. melléklet a .../2025. (III. 26.) önkormányzati határozathoz:

Rajzsám	Rajz megnevezése
TSZT-M/14	Alsónémedi Településszerkezeti tervmódosítás a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezése érdekében



<div><div></div><div>tervezési terület</div></div>		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
<div><div>TERVSTÚDIO</div><div>ha</div></div>	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 elhelyezése érdekében		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Településszerkezeti tervmódosítás a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezése érdekében		
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025 március
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi: TT/1 13-1095)		<div><div>Horváth Adrienne</div><div>Tervszám: 257/2024</div></div>	TSZT-M/14

Előterjesztés 2. melléklete – HÉSz és SZT módosításról:

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) Önkormányzati rendelete**

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

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők és a partnerek 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) 33. § kiegészül a következő (7) – (11) bekezdésekkel:

„(7) A Vt-6 építési övezetben a HÉSz 33.§ (1) bekezdésében felsorolt rendeltetéseken túl a kereskedelmi- és vendéglátó egységeket kiszolgáló épületekben a kereskedelmi- és vendéglátó egységekhez tartozó a környezetét nem zavaró hatású hűselőkészítés és hűsfeldolgozás tevékenységei is elhelyezhetők.

(8) A Vt-6 építési övezetbe kerülő rendeltetésekhez tartozó parkolók egy része, az Önkormányzattal kötött szerződés keretében, az ingatlan délkeleti oldala mentén fekvő ingatlanon található közhasználatú parkolóban is elhelyezésre kerülhet. A közhasználatú 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 3. mellékletét képező SZ-2 jelű Központi belterület és környezete Szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetők el.”

2. § A HÉSZ 1. melléklete 1.3. táblázata helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

3. § A HÉSz 3. mellékletét képező SZ-2 jelű Központi belterület és környezete Szabályozási terve a jelen rendelet 2. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezők

4.§ 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/2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

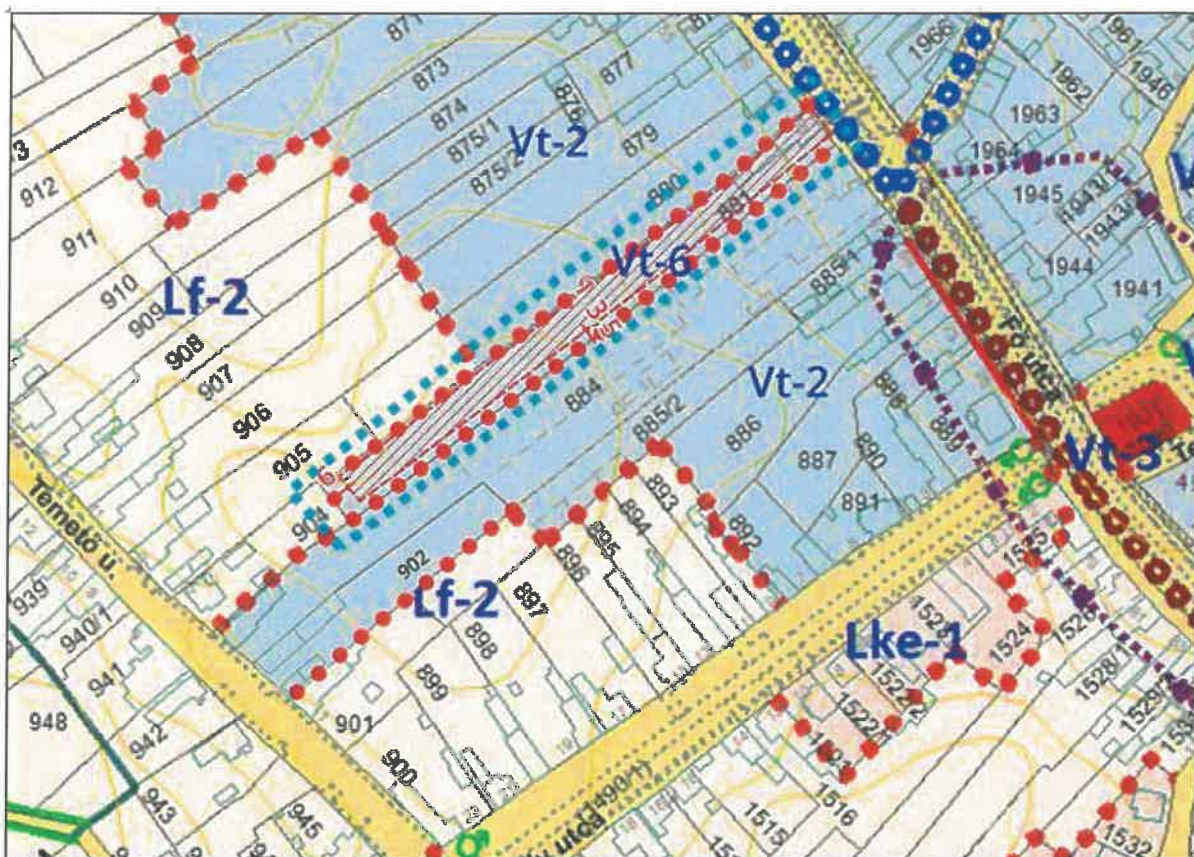
A HÉSz 1. mellékletét képező 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI melléklete 1.3.Településközpont vegyes építési övezetek táblázata kiegészül az alábbi 7. sorral.

	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
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Vt-1	400	-	Oldalhatáron álló	45	0	25	7,0	1,5
3.	Vt-2	900	18	Oldalhatáron álló	45	35	25	6,0	1,5
4.	Vt-3	900	18	Szabadon álló	50	35	20	7,5	1,5
5.	Vt-4	1200	20	Szabadon álló	45	45	30	10,0	1,8
6.	Vt-5	30	úszótelek	Zárt sorú pavilonok	80	0	10	4,0	1,0
7.	Vt-6	900	14	Oldalhatáron álló	60	60	20	8,0	1,8

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/28	Alsónémedi Szabályozási termódosítás a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezése érdekében



 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 elhelyezése érdekében	
		Terv megnevezése: Alsónémedi Szabályozási termódosítás a Fő út déli oldalán az orvosi rendelő mellett fekvő 881 hrsz telekre tervezett húsbolt elhelyezése érdekében	
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025 március
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi: TT/1 13-1095)			Tervszám: 257/2023 SZT-M/28