



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**

**2351 Alsónémedi, Fő út 66.**

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

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

Szám: AV/32-152/2023.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület **2023. augusztus 23-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 2023. áprilisi ülés óta beérkezett, településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat, településrendezési terv) módosítására irányuló kérelmeket, javaslatokat megvizsgáltuk és az alábbi összefoglaló táblázat szerint javasoljuk azokat támogatásra a Képviselő-testületnek.

sorsz.	hrs.	tulajdonos	szakmai megoldási javaslat	Döntési javaslat	javasolt támogatás az Önkormányzat felé
1	0234/11	Simon Attila Krisztián	<b>Eg → Kb-rü (új övezet)</b> különleges, beépítésre nem szánt – raktár és üzem övezeti besorolása lenne. Új Kb-rü övezet alakulna ki (5000 m <sup>2</sup> legkisebb kialakítható telekméret, 12 m épületmagasság, 10% beépíthetőség, ingatlanonként maximum 1 db szolgálati lakás létesíthető a fő rendeltetési egységgel egybe építve)	támogatható	ingyenes, mivel nem alakul ki beépítésre szánt terület
2	teljes település	-	<b>új építésű lakóépületek legkisebb padlószinti magasságának meghatározása a közút burkolatához képes +0,2 méterben</b>	támogatható	nem releváns

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:

- 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 CXXXIX. 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 igénybevételével 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 (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 főépítész 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:

Alsónémedi  
Képviselő-testület  
részére

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Stabbe</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: 2023. 08. 09.	
Szám: AN/ 3763-3/2023	

a következő képviselő-testületi ülésre napirendi pont és határozati javaslat

Tisztelt Képviselő-testület,

Alulírott, **Simon Attila Krisztián** (születési név: Simon Attila Krisztián, szül.: Budapest, 1977.07.07., anyja neve: Simon Éva, adóazonosító jel: 8403644280, személyi száma: 1-770707-0897, szig.sz. 198389SA, állampolgárság: magyar, telefonszám: 0630-461-9218, email: adduster77@gmail.com) 1188 Budapest Brigád utca 18/B szám alatti lakos, mint **kizárólagos tulajdonosa az Alsónémedi, külterület 0234/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, művelési ág, kivett telephely 3.0000 HA, 0 minőségi osztályú, ingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan**) az alábbi kérelemmel fordulok **T. Képviselő-testülethez**:

Kérem szíves előterjesztését megtenni a következő képviselő-testületi ülésre a HÉSZ-t érintő napirendi ponthoz, ha ilyen nem lesz Önálló napirendi pontként tárgyalni szíveskedjék:

Kérem az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2019. (III.01.) önkormányzati rendelete Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról - egységes szerkezetben a 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelettel- településszerkezeti tervének (új elnevezésében teleülésrendezési terv) módosítását az alábbiakban:

**Az Ingatlant kérem**

a "különleges, beépítésre nem szánt" övezeti átsorolását támogatni szíveskedjék,

-**hűtőház, raktár funkciójú felépítményi megnevezésre, melynek**

- **magassága 12m magasságú**

- **legkisebb felosztható terület nagysága 5000m<sup>2</sup>, de egyenlőre egyben maradna.**

- **1 db szolgálati lakás létesíthető legyen a fő rendeltetés szerinti épülettel egybe építve**

az alábbi indokok alapján:

- közvetlenül kapcsolódik a már körülötte kialakult GIP-2-es besorolású és a valóságban is megvalósult ipari létesítményi területekhez, így a településképet nem szabdalja, sőt egységesíti
- nem érinti a település kvótakeretét,
- a terület a tulajdoni lapon művelés alól kivett telephely, illetve ennek megfelelően Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály által kiadott hatósági bizonyítvány szerint, annak nyilvántartásában az már több, mint tíz éve ott sem szerepel erdőként, így az által kiadott tájékoztatás szerint csereerdősítésre, vagy ezen terület helyett máshol zöldövezet kijelölésére sem tart igényt. (annak a tervről való zöldterületi kivonása esetén nem írnak elő sem megyci sem országos csereerdő telepítési kötelezettséget, illetve nem kérnek a településen -ezen ingatlan területének kivonása



esetén- belül sem más erdő, sem más zöldterület kijelölést, azt az önkormányzat részére nem teszik kötelezővé, nem írják elő) és a valóságban is ott már erdő nem található.

- tulajdonosként szándékom a területhasznosítása, és beépítése újabb munkahelyeket teremteni a településen, lévén olyan értékesítési szándék áll fenn, ahol a beruházó a mai gazdasági viszonyok ellenére is közeljövőben megkezdene a fejlesztést. Ellentétben a településen már számos építésre szánt területbe átsorolt volt zöldterülettel, ahol évek óta a kvótát csökkentve nem történt beépítés, ugyanakkor a 7 éves türelmi idő még nem járt le.
- egyebekben védelmi korlátozás jegyzékében nem szerepel,
- régészeti lelőhelynek nem minősített,
- elővásárlási joggal nem terhelt.

Jelen kérelemhez az Erdőgazdálkodási igazolást csatoljuk.

Budapest, 2023.08.08.

*Simon Attila Krisztián*

Simon Attila Krisztián

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név, aláírás: *SIMON ÉVA. Simon Éva*

lakcím: *1188. Bn. Brigád u. 18/B.*

Név, aláírás: *VARSZEGI ÁKOS BALÁZS*

lakcím: *12M BP KOSSUTH LAJOS U. 28 10/40*



A kialakuló különleges beépítésre nem szánt – raktár és üzem (Kb-rü) övezet az érintett ingatlant hasznosíthatóvá teszi anélkül, hogy új beépítésre szánt területet kellene kijelölni, illetve az ingatlan környezetére se ró túlzott mértékű terhelést (ebben a területfelhasználásban max 10 % beépíthetőség megengedett).

(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 raktár és üzem övezet.

**Határozati javaslat**  
**.../2023. (VIII. 23.) sz. önkormányzati határozat**

**Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (VIII. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 0234/11 hrsz-ú ingatlan a Településszerkezeti Terven és a HÉSZ-ben erdőgazdálkodási Eg övezetből egy újonnan kialakuló különleges, beépítésre nem szánt Kb-rü övezetbe kerüljön átsorolásra.**

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

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

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: Polgármester**

**Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező**

## **2. pont**

Az újonnan építendő lakóépületek esetében javasoljuk előírni, hogy a lakóépület legkisebb padlósintjének magasságát a meglévő közúti burkolat magasságához képest 0,2 méterrel magasabban kell kialakítani.

Ennek indoka, hogy a közterülethez képest mélyebben fekvő lakóingatlanok esetében több esetben előfordul vagy előfordulhat, hogy a csapadékvíz szikkasztó/elvezető árkok megléte ellenére is az ingatlanra folyik be a víz a lejtési viszonyokból eredően. Ez egy nagyobb mennyiségű csapadékkal járó hirtelen esőzés esetén a lakóépületet is veszélyeztetheti.

A padlósint kiemelésével ez a probléma településszinten megelőzhető lehet.

**Határozati javaslat**  
**.../2023. (VIII. 23.) sz. önkormányzati határozat**

**Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023. (VIII. 21.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi területén építendő új lakóépületek legkisebb padlósintjének magasságát az ingatlan megközelítését biztosító közútnak az érintett ingatlannal határos szakaszán meglévő burkolat magasságához képest 0,2 méterrel magasabban kelljen kialakítani.**

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: Polgármester**

**Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező**

Alsónémedi, 2023. augusztus 16.

Dr. Tüske Zoltán  
polgármester

Az előterjesztés törvényes.

Nagy Ibolya  
jegyző