



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/ 694 - 156/2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. július 30-i ülésére

Tárgy: Schultz András HÉSZ módosítási ügyében telepítési tanulmányterv elfogadása

Melléklet: Telepítési tanulmányterv

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!
Tisztelt Bizottsági Tagok!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 60/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatával támogatta a kérelmező tulajdonában lévő Alsónémedi 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9 és 077/8 hrsz-ú ingatlanok Gksz-1 jelű építési övezetbe történő átsorolását.

A településrendezési eszközök (TRE) módosítását megelőzően, az önkormányzat és a fejlesztő megállapodását rögzítő **településrendezési szerződést** előkészítő Képviselő-testületi döntés **meghozásához Telepítési tanulmányterv készül**, amely szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett területeken tervezett új projektet, valamint javaslatot tesz a területekre tervezett új szabályozás koncepciójára. E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza meg a Képviselő-testület az érintett területek konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő **településrendezési eszközök módosítása készül**.

A Telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a jelen tanulmánytervet készítő településtervező javaslata alapján a települési önkormányzati főépítész határozta meg.

A tanulmányterv a fejlesztő által kidolgozott „Beépítési terv”, valamint „Látványterv” rajzi munkarészekre épül.

A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, A TERVEZÉSI FELADAT RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A hatályos településrendezési eszközök szerint Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) építési övezetbe sorolt területen jelenleg 4 db vállalkozás bérel telephelyet, azaz a tervezési terület már nem a korábbi mezőgazdasági üzemi (sertéstelep) területként funkcionál, hanem kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyeként, pl. fatelep és fűrészüzem.

A tulajdonos a jó közlekedési adottságokkal rendelkező terület fejlesztését tervezi, ezért kérelmezte az Önkormányzatnál ipari gazdasági területként a Gip-1 jelű építési övezetbe történő átsorolását.

Azonban a kérelemben szereplő ipari gazdasági (Gip) területként történő hasznosítás helyett, mivel **Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete** - a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 21/2025. (III. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - 60/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit a Kmü övezetbe sorolt 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/9, 077/8 hrsz ingatlanok tulajdonosának kérelme szerinti Gip-1 jelű építési övezetbe történő átsorolását nem támogatja, azonban – ha a kérelmező számára elfogadható – **a Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe történő átsorolással és az alábbi feltétellel, de egyet ért.**

A fenti önkormányzati határozat tartalmazza, hogy a településrendezési eszközök fenti célú módosításának feltétele, hogy a kérelmező - jogutódjaira is kiterjedően - településrendezési szerződés keretében vállalja, hogy amint a terület megközelítésére irányuló forgalom növekszik (pl. új cég kezd meg a tevékenységét a területen), akkor 1 éven belül D terhelési osztályú szilárd

burkolatú utat épít ki a Sertéstelepi út 4604 j. országos közút (Öregországút) és a fent felsorolt ingatlanai közötti szakaszán. –

Amennyiben tulajdonos vagy jogutódja ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat jogosult a területet a jelenleg hatályos Kmü jelű Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe visszasorolni.

A tulajdonos köteles az Önkormányzat felé bejelenteni, ha forgalomnövekedést generáló cég kezdi meg a területen a működését.

*A Képviselő-testület tájékoztatja a Kérelmezőt, hogy a településrendezési eszközök módosításának és a településrendezési szerződés megkötésének jogszabályban előírt feltétele **telepítési tanulmányterv elkészítése.***

Fejlesztő a Telepítési tanulmánytervet fentiek alapján annak érdekében készítette, hogy az érdekeltsége alá tartozó, fejlesztésre tervezett területekre vonatkozó Telepítési tanulmánytervet elfogadó támogató Képviselő-testületi döntés alapján kezdeményezhesse Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatnál a Településrendezési Eszközök (TRE) e területekre a fejlesztés érdekében szükségessé váló módosításának megindítását.

A tervezett módosítás során a hatályos településrendezési eszközök által Kmü jelű Különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területe kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) terület területfelhasználásra és Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre kerüljön átsorolásra.

A telepítési tanulmánytervben foglalt fejlesztés és szabályozási koncepció Képviselő-testületi támogató döntés határozatának elfogadását követően kezdhető meg a 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területekre vonatkozóan Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) módosításának partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetése. A településrendezési terv költségviselője szintén a terület fejlesztője lesz.

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült, Alsónémedi Nagyközség Főépítésze által meghatározott tartalommal.

Összefoglalva a Telepítési tanulmányterv képezi alapját a 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok fejlesztő-tulajdonosa és Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a módosítás elemeit, nagyságrendjét, valamint megfogalmazza a HÉSZ módosítás koncepcióját a 076/3, 076/7, 076/-8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területére vonatkozóan.

Az elkészült tanulmányterv partnerségi egyeztetése a Rendelet 56/A. § (3) bekezdésének előírása szerint 2025. július 9. és 2025. július 24. között megtörtént, a tervvel kapcsolatosan észrevétel, vélemény nem érkezett.

A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE

Az Alsónémedi északi iparterület déli határán elhelyezkedő, jó közlekedési adottságokkal rendelkező 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területén évtizedekkel ezelőtt sertéstelep működött. A területen jelenleg 4 db vállalkozás üzemel bérleményként.

A mintegy 9 ha kiterjedésű terület teljes egészében nagyobb részt 2 m magas tömör betonelemes kerítéspanelekkel, kisebb részt dróthálóval körbekerített. A tervezési területet képező 6 db ingatlan földhivatali nyilvántartás alapján kivett telephely, ipari gázfogadó, kivett út. A területen ipari raktárcsarnok, állattartó terek, mérlegház, hídmérleg és irodaépületek találhatók. A meglévő felépítmények műszaki állapota elavult, azonban funkciójuk alapján használhatók. A terület részben közművesített, azaz ipari áram, gáz és ipari gázfogadó ki van építve, a vízvételi lehetőséget a területen fúrt kút teszi lehetővé, illetve 50 m távolságra elérhető

szennyvízgyűjtés és -kezelés több zárt tálcás és derítős emésztőrendszerrel került megoldásra. Valamint a központi víz-, és szennyvíz hálózat a telephely előtti Sertéstelepi út útszakaszon elérhető, azaz lehet rá csatlakozni.

Fentiek ismeretében kérem a tisztelt Képviselőket az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (VII. 30.) számú határozata:**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alsónémedi 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/9, 077/8 helyrajzi számú területekre elkészített Telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az Alsónémedi 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/9, 077/8 helyrajzi számú ingatlanokra a tulajdonos- által elkészítettetett „Telepítési tanulmánytervet”, illetve a tanulmánytervben foglalt Szabályozási koncepciót, a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint Szabályozási tervlap javaslatait a tanulmánytervet követő Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása c. terv megalapozásához.
2. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a települési főépítész tárgyi tanulmánytervvvel kapcsolatos feljegyzését.
3. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kösse meg a fejlesztővel az 1. pontban meghatározott ingatlanokra a beruházás megvalósítása érdekében Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítása elkészítésének finanszírozására, illetve a 60/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatban meghatározott feltételek vállalására vonatkozó Településrendezési Szerződést, amelynek mellékletét képezi a Településrendezési eszközök módosításának Tervezési szerződése.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető

Alsónémedi, 2025. július 22.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



KÉPVISELŐ-TESTÜLETI, PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. KORM. R. 19. §

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI (TRE) MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁRA A 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 HRSZ INGATLANOKRA VONATKOZÓAN



2025 JÚLIUS HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A</i>	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205
Műszaki grafika	Nagy-Sass Petra <i>Sass Petra</i>	okl. építész, szerkesztő
Települési főépítész	Ligetfalvi Péter Tibor	

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint

T E R V
STÚDIÓ

HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 267/2025

Képviselő-testületi, partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció

2025 július hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

BEVEZETÉS	5
A TERÜLET FEJLESZTŐJE ÉS A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTŐJE	5
TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	5
ELŐZMÉNYEK	6
a) Előzetes tervek és a terület beépülésének folyamata, a kialakult állapot rövid bemutatása	6
b) A telepítési tanulmányterv készítésének célja	8
c) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés	9
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	17
A) A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének, illetve a releváns településszerkezeti kapcsolatok bemutatása	17
Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése a kialakult állapot rövid bemutatása	17
Ab) A telekadottságok és a beépítés vizsgálata	23
Ac) A területfelhasználás, a környezeti állapot vizsgálata	24
Ad) Közlekedés vizsgálata	26
Ae) Közműellátás vizsgálata	27
Af) A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	28
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - 1979/2020.(XII.28.) PM határozat	
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	31
B) fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv	38
C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	39
D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	39
E) A rendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	53
2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS LÁTVÁNYTERV,	42
4. TERVIRATOK	61
1. melléklet – Alsónémedei Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének döntése a 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9, 077/8 hrsz ingatlanokra vonatkozóan tervezett módosításról	
2. melléklet - Tanulmányterv tartalmának meghatározása – Alsónémedei Nagyközség Főépítésének feljegyzése	

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 19.§ előírásai és a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült.

I.BEVEZETÉS

A TERÜLET FEJLESZTŐJE ÉS A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTŐJE

A jelen Telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT) az Alsónémedi belterületétől északra az ún. északi iparterület déli határán fekvő 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanokra vonatkozó, az évtizedekkel ezelőtt e területen működő (volt) sertéstelep területére készül.

A jelen tanulmányterv készítettője terület fejlesztő-tulajdonosa.

A Telepítési tanulmánytervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette. Fejlesztő tervezőnek átadta a fejlesztési területre általa készített Alsónémedi, Északi iparterület 076/xy hrsz-ú ipari ingatlan bemutatása című IPARTERÜLET BEMUTATÓ ANYAG c. dokumentációt, amely a jelen tanulmányterv tartalmának alapját képezi.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A mintegy 9 hektár kiterjedésű fejlesztési terület Alsónémedi északi iparterületének déli határán helyezkedik el az 5-ös számú főúttól keletre, a főút és a 4604 j. országos közutat összekötő Sertéstelepi út északnyugati oldalán.



A hatályos településrendezési eszközök szerint Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) építési övezetbe sorolt területen jelenleg 4 db vállalkozás bérel telephelyet. Azaz a tervezési területen már nem a korábbi mezőgazdasági üzemi (sertéstelep) területként funkcionál, hanem kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyeként, pl. (fatelep és fűrészüzem).

A tulajdonos a jó közlekedési adottságokkal rendelkező terület fejlesztését tervezi, ezért kérelmezte az Önkormányzatnál ipari gazdasági területként a Gip-1 jelű építési övezetbe történő átsorolását.

ALSÓNÉMEDI 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/9, 077/8 HRSZ INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

Azonban a kérelemben szereplő ipari gazdasági (Gip) területként történő hasznosítás helyett, mivel **Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete** - a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 21/2025. (III. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - 60/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit a Kmü övezetbe sorolt **076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/9, 077/8 hrsz ingatlanok** tulajdonosának kérelme szerinti Gip-1 jelű építési övezetbe történő átsorolását nem támogatja, azonban – ha a kérelmező számára elfogadható – **a Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe történő átsorolással és az alábbi feltétellel, de egyet ért.** (Lásd Terviratok 1. melléklet)

A fenti önkormányzati határozat tartalmazza, hogy a településrendezési eszközök fenti célú módosításának feltétele, hogy a kérelmező - jogutódjaira is kiterjedően - településrendezési szerződés keretében vállalja, hogy amint a terület megközelítésére irányuló forgalom növekszik (pl. új cég kezd meg a területen), akkor 1 éven belül D terhelési osztályú szilárd burkolatú utat épít ki a Sertéstelepi út 4604 j. országos közút (Öregországút) és a fent felsorolt ingatlanai közötti szakaszán.

Amennyiben tulajdonos vagy jogutódja ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat jogosult a területet a jelenleg hatályos Kmü jelű Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe visszasorolni.

A tulajdonos köteles az Önkormányzat felé bejelenteni, ha forgalomművekedést generáló cég kezd meg a területen a működését.

*A Képviselő-testület tájékoztatja a Kérelmezőt, hogy a településrendezési eszközök módosításának és a településrendezési szerződés megkötésének jogszabályban előírt feltétele **telepítési tanulmányterv elkészítése.***

Fejlesztő a Telepítési tanulmánytervet fentiek alapján annak érdekében készítteti, hogy az érdekeltsége alá tartozó, fejlesztésre tervezett területekre vonatkozó Telepítési tanulmánytervet elfogadó támogató Képviselő-testületi döntés alapján kezdeményezhesse Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatnál a Településrendezési Eszközök (TRE) e területekre a fejlesztés érdekében szükségessé váló módosításának megindítását.

A tervezett módosítás során a hatályos településrendezési eszközök által Kmü jelű Különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területe kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) terület területfelhasználásra és Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre kerüljön átsorolásra.

A telepítési tanulmánytervben foglalt fejlesztés és szabályozási koncepció Képviselő-testületi támogató döntés határozatának elfogadását követően kezdhető meg a 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területekre vonatkozóan Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) módosításának partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetése. A településrendezési terv költségviselője szintén a terület fejlesztője lesz.

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül Alsónémedi Nagyközség Főépítésze által meghatározott tartalommal, amelyet a Terviratok 2. melléklete tartalmaz.

Összefoglalva a Telepítési tanulmányterv képezi majd alapját a 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok fejlesztő-tulajdonosa és Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a módosítás elemeit, nagyságrendjét, valamint megfogalmazza a HÉSZ módosítás koncepcióját a 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területére vonatkozóan.

II. ELŐZMÉNYEK

a) A kialakult állapot rövid bemutatása

Az Alsónémedi északi iparterület déli határán elhelyezkedő, jó közlekedési adottságokkal rendelkező 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területén évtizedekkel ezelőtt sertéstelep működött. A területen jelenleg 4 db vállalkozás üzemel bérleményként.

A mintegy 9 ha kiterjedésű terület teljes egészében nagyobb részt 2 m magas tömör betonelemez kerítéspanelel, kisebb részt dróthálóval körbekerített. A tervezési területet képező 6 db ingatlan földhivatali nyilvántartás alapján kivett telephely, ipari gázfogadó, kivett út. A területen ipari raktárcsarnok, állattartó terek, mérlegház, hídmérleg és irodaépületek találhatók. A meglévő felépítmények műszaki állapota elavult, azonban funkciójuk alapján használhatók. A terület részben közművesített, azaz ipari áram, gáz és ipari gázfogadó ki van építve, a vízvételi lehetőséget a területen fűrt kút teszi lehetővé, illetve 50 m távolságra elérhető szennyvízgyűjtés és -kezelés több zárt tálcás és derítős emésztőrendszerrel került megoldásra. Valamint a központi víz-, és szennyvíz hálózat a telephely előtti _sertéstelepi út - útszakaszon elérhető, azaz lehet rá csatlakozni.

b) A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül. <https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

A fejlesztő-tulajdonos jelen tanulmány szerinti Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítási kérelmével kapcsolatos Önkormányzati döntésének meghozatalához Telepítési tanulmányterv benyújtása szükséges.

Mindemellett 2024. október 1-ét követően új jogszabályi előírás szerint a TTT partnerségi-lakossági egyeztetése szükséges is.

A Telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be a 076/3, 076/7-8, 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok tervezett módosításának szabályozási koncepcióját.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét beépítésére és építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő Településszerkezeti terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat, és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása készül.

c) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

A törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata és a fejlesztő-tulajdonos közötti Településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése érdekében, annak alátámasztásához készül.

Az e tanulmánytervben kidolgozott beépítési- és szabályozási koncepció Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testületi határozatban rögzített támogató döntését követően kerülhet beépítésre Alsónémedi Nagyközség Településrendezési tervébe (Településszerkezeti tervébe és Helyi Építési Szabályzatába) annak módosításaként.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozójával (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott *telepítési tanulmányterv* elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
 - a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
 - a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési

infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a település főépítésének egyetértésével.

Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 2. melléklet.

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:

A jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a fejlesztési terület tulajdonosa és Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást ad mind az Önkormányzat, mind a fejlesztő részére.

E tanulmányterv keretében Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve módosításának határozat-tervezete, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre került.

Lásd Településszerkezeti tervmódosítás határozat-tervezet és Helyi Építési Szabályzatomódosítás rendelet-tervezet és Szabályozási tervmódosítás javaslat c. fejezetben.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

2.§ fogalom meghatározás:

17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
 - b) az összevont *telepítési* eljárás *telepítési* hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési* tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési* tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

- 56/A. § (1)** A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező *telepítési tanulmánytervet* az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a *telepítési tanulmányterv* összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.
- (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
- (2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények
- a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,
 - b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
- (4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.
- (5) A hét éven belül készült korábbi
- a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és
 - b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.
- (6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.
- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
- (8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.
- (9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

A tanulmányterv az alábbiak szerinti tartalomnak a módosítás szempontjából releváns fejezetei figyelembevételével készült.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A **telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében **tartalmazza**
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és infrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A **beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A **beépítési terv térbeli megjelenítését** az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli **környezetalakítás terve** szemlélteti.

Fentieket összefoglalva tehát a jelen fejlesztést lehetővé tevő Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve, valamint Helyi Építési Szabályzata módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy 2024. október 1-től a TTT-t a partnerséggel (lakosság és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

A rendezési termódosítás megkezdése előtt az Önkormányzat és a fejlesztő-tulajdonos között Településrendezési szerződést szükséges kötni jellemzően a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítási koncepció alapján történő további tervkészítés költségviselésével kapcsolatban.

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A) A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Aa) A módosítással érintett terület elhelyezkedése

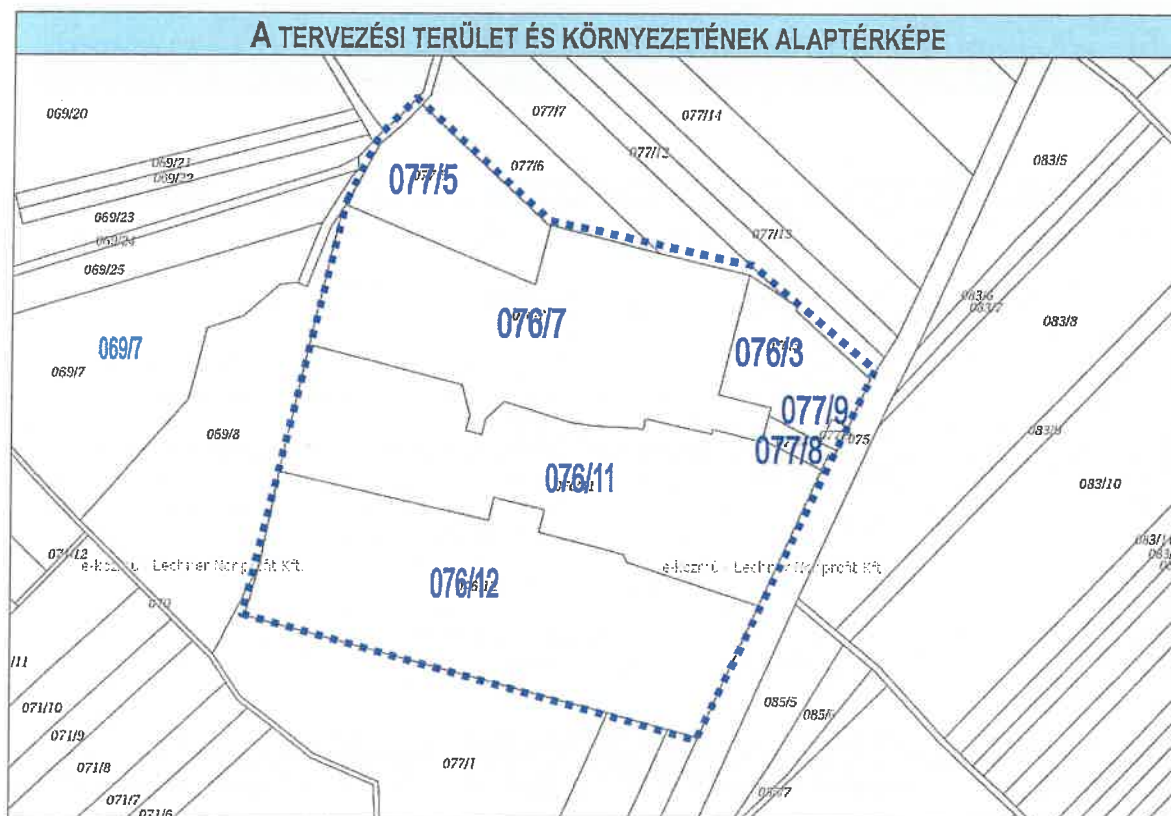
A tervezési terület közlekedési szempontból frekvenciált elhelyezkedésű: a főváros déli közigazgatási határa közelében fekszik, nem messze az M5 autópályától, az M0 autópályától, az 5 sz, valamint az 51 sz főúttól, Alsónémedi közigazgatási területének északi részén, az ún. Északi vállalkozói terület délkeleti részén, az 5. sz. főutat (Budapest-Dabas) és a 4604 j utat (Soroksár-Örkény) összekötő Sertéstelepi út nyugati oldalán. A terület mindét közút irányából megközelíthető a szilárd burkolatú Sertéstelepi úton.

A tervezési területet a 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9, 077/8 hrsz (6 db) telek képezi. Időközben a 076/8 hrsz telek megosztásra került a 076/11 és 076/12 hrsz telkekre.

A Sertéstelepi úton szomszédos ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt állnak, a területtől nyugatra elhelyezkedő 069/7 hrsz telken turisztikai fejlesztés tervezett. Amely területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyása folyamatban van.

Valamint meg kell jegyezni, hogy szintén folyamatban van az ún. Hello Parks területére a rendezési tervmódosítás jóváhagyása, amely keretében a település gazdasági területei szabályozására vonatkozó újabb általános előírások is megfogalmazásra kerültek, amelyek a jelen tervezési területre, az ezek gazdasági területbe történő átsorolásával szintén hatályosak lesznek! Lásd a jelen tanulmány Ad) A fejlesztési területre tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása c. alfejezetben!





Ab) A tervezési terület adottságai és a beépítés vizsgálata

A tervezési területet a 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9, 077/8 hrsz telkek képezik.

Időközben a 076/8 hrsz telek megosztásra került a 076/11 és 076/12 hrsz telkekre.

ORTOFOTÓ A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL – GOOGLE EARTH (2024)

A tervezési terület nagysága 91.424 m² (azaz közel 9 ha).

A 076/3, 076/7, 076/8, 077/9, 076/11 hrsz telkek beépítettek, a 077/5 és a 076/12 hrsz telkek beépítetlenek, a 077/8 hrsz telken alakították ki a 076/7 hrsz telekre vezető bekötőutat.

A tervezési területet alkotó telkek főbb jellemzői az alábbiak:

	hrsz	telekterület (m ²)	művelési ág	minőségi oszt.
1.	076/3	875	legelő	5
		1.944	szántó	5
		2.313	kivett telephely	0
2.	076/7	25.107	kivett telephely és sertéstelep (11 db épület)	0
3.	076/11	25.078	kivett telephely	0
4.	076/12	28.530	kivett telephely	0
5.	077/5	6754	szántó	4
6.	077/8	640	kivett út	0
7.	077/9	183	kivett telephely	0

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

Ingatlan leíró adatai

2025.06.18

ALSÓNÉMEDI

Külterület 076/3 helyrajzi szám

Szektor. 61

Térképszékvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.sz.jóv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.c	ha m2	k.fíll.
		ter.	kat.sz.jóv.
		ha m2	k.fíll.
a legelő	5	275	0.31
b szőlő	5	1944	2.02
c Kivett telephely	0	2513	0.00
A Földrészlet összes területe		5112	2.33

ALSÓNÉMEDI

Külterület 076/7 helyrajzi szám

Szektor. 61

Térképszékvény:

'címkézés előtt'

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.sz.jóv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.c	ha m2	k.fíll.
		ter.	kat.sz.jóv.
		ha m2	k.fíll.
c Kivett telephely és szőlőstetők (11 sz. épület)	0	2.5107	0.00

ALSÓNÉMEDI

Külterület 076/11 helyrajzi szám

Szektor. 61

Térképszékvény:

'címkézés előtt'

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.sz.jóv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.c	ha m2	k.fíll.
		ter.	kat.sz.jóv.
		ha m2	k.fíll.
c Kivett telephely	0	2.5072	0.00

ALSÓNÉMEDI		Szektor: 61	
Külterület 076/12 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett telephely	0	2.8530	0.00

ALSÓNÉMEDI		Szektor: 61	
Külterület 077/5 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. szántó	4	6754	11.14

ALSÓNÉMEDI		Szektor: 61	
Külterület 077/9 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

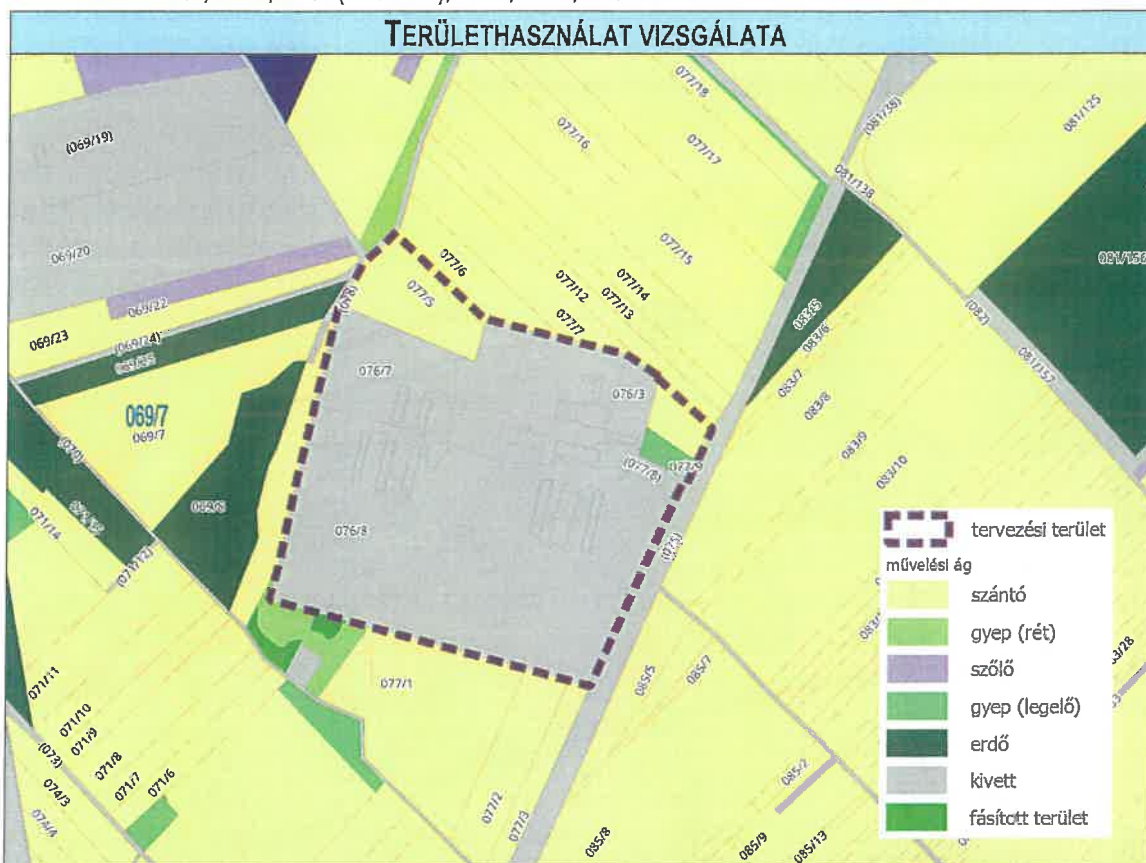
. Kivett telephely	0	183	0.00

ALSÓNÉMEDI		Szektor: 53	
Külterület 077/8 helyrajzi szám		Térképszelvény:	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett út	0	640	0.00

A fentiek alapján a tervezési terület 90%-a művelés alól kivett terület: 81.211 m² kivett telephely, 640 m² út, 10%-a művelés alatt áll: 5-ös minőségi osztályú gyeplő (legelő), illetve 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántóként nyilvántartott, amelyeket már nem művelnek.







A terület bejáratánál fekvő 077/8 hrsz telek önkormányzati tulajdon, a tervezési területet alkotó többi telek magántulajdonban van.



Az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti fölhivatali térképen 076/8 hrsz-ként szereplő telek időközben megosztásra került a 076/11 és 076/12 hrsz telkekre.





Fentieket összefoglalva a tervezési terület évtizedek óta nem mezőgazdasági üzemi területként funkcionál, hanem kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyeként.

Ac) A fejlesztési terület környezetének és hatásterületének bemutatása

Maga a fejlesztési terület Alsónémedi Nagyközség ún. Északi gazdasági terület délkeleti határán található. A terület egykor sertéstelepként működött, az ehhez tartozó rossz műszakilag állapotú épületek részben még állnak. A tervezési területen jelenleg négy vállalkozás bérel telephelyet.

A Sertéstelepi út (075 hrsz) menti jelen fejlesztési területen kívüli ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt állnak, a területtől nyugatra elhelyezkedő 069/7 hrsz telken turisztikai fejlesztés tervezett, amely rendezési tervi jóváhagyása folyamatban van.

A jelen fejlesztés hatásterülete maga a tervezési terület és az azt megközelítő Sertéstelepi út. Annak érdekében, hogy a fejlesztésre tervezett területen helyet kapó vállalkozások telephelyeinek működése ne terhelje forgalmával a területtől távolabb 750 m távolságra délre fekvő belterületet közlekedés-forgalmi rendezés keretében forgalmi irány-meghatározás, valamint súlykorlátozás történik majd.

A jelen tanulmányban bemutatott fejlesztést támogató önkormányzati határozat magába foglalja azt a feltételrendszert, hogy amennyiben forgalomnövekedést generáló cég kezdi meg a területen a működését, úgy a terület tulajdonosa köteles – a fejlesztést támogató döntésről szóló 60/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatban foglalt feltétel alapján – 1 éven belül D terhelési osztályú szilárd burkolatú utat kiépíteni ki az 5 sz főút és a 4604 j. országos közút (Öregországút) Sertéstelepi út (075 hrsz) szakaszán. Ennek okán a fejlesztés hatásterülete magába foglalja a Sertéstelepi utat is.

A terület környezetében található szintén (Gksz) gazdasági területfelhasználású területeken működő vállalkozások bemutatása:

AZ ÉSZAKI IPARTERÜLETEN	A DÉLI IPARTERÜLETEN
Penny Market Kft. REWE raktárbázis logisztikai közp.	Spengler Kft. kávé - és italautomata javító
GLS Hungary Kft. – logisztikai szolgáltató	Józan Építőipari Kft. - raktár és szigetelőanyag
CBA logisztikai központ	Megaplastic Kft. – műanyaggyártó és kereskedő
Nagel Hungária Logisztikai Kft.	Némedi Gépkor Kft. - mezőgazdasági gépek
BUS-OXY Kft.	Schlosser Kft. - gumifutó és -javító műhely
MEGA-TRUCK Kft.	MEGA-TT 99 Kft. - kamionmosó
VLG Kábelkereskedelmi Kft.	OMW - üzemanyagtöltő állomás
Transz LTL Kft.	Tej 2007 Kft. – tehéntelep
Báthory Imre Kft. – műanyag kereskedés	Szlovicsák Autószerző Kft.
G-Híd Kft.	Varga Árufuvarozó Kft.
Prologis Kft.	Babi panzió – vendéglő, szálláshely

Ad) A fejlesztési területre tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása

Alsónémedi Nagyközség HATÁLYOS Településrendezési Eszközei - TRE (Településszerkezeti terv-TSZT, Helyi Építési Szabályzata-HÉSZ és Szabályozási tervlap-SZT) jelen fejlesztési területekre Kmű jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület területhasználatot és építési övezetet jelöl.

A jelen tanulmányterv a Településrendezési Eszközök-TRE módosítását mutatja be, amely módosítás során – a tervezési területet képező 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9, 077/8 hrsz telkek területe Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területhasználatra és Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetre kerül átsorolásra. Ennek okán az alábbiakban a HÉSZ gazdasági területekre vonatkozó szabályozási előírásai is bemutatásra kerülnek.

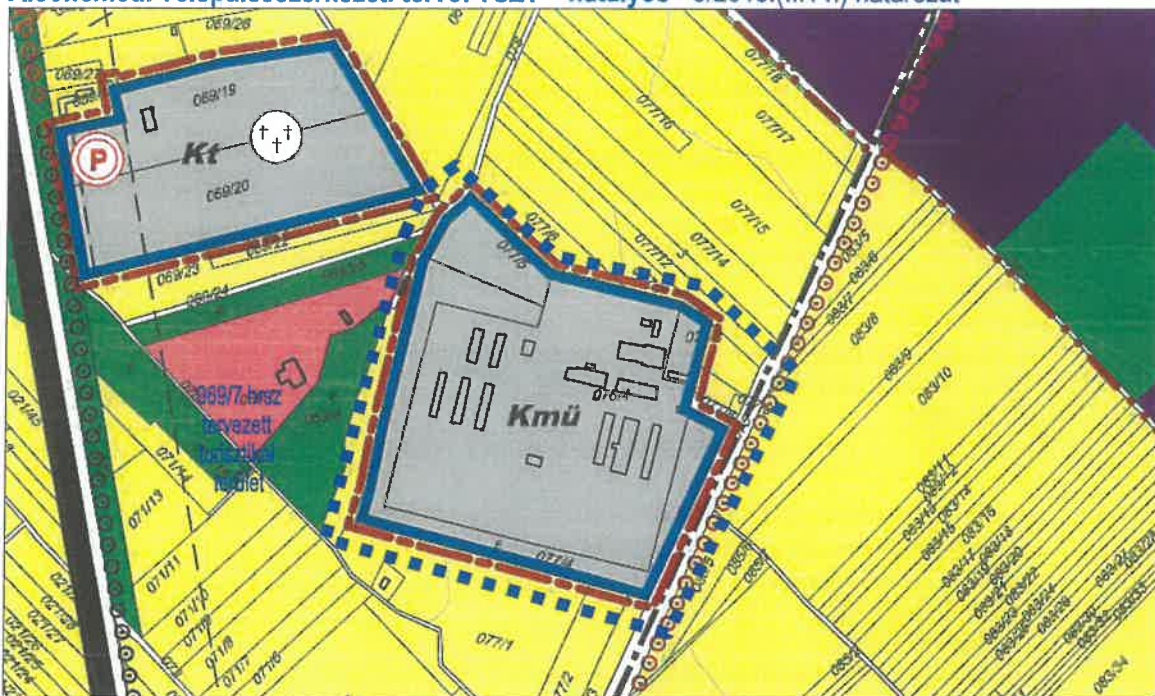
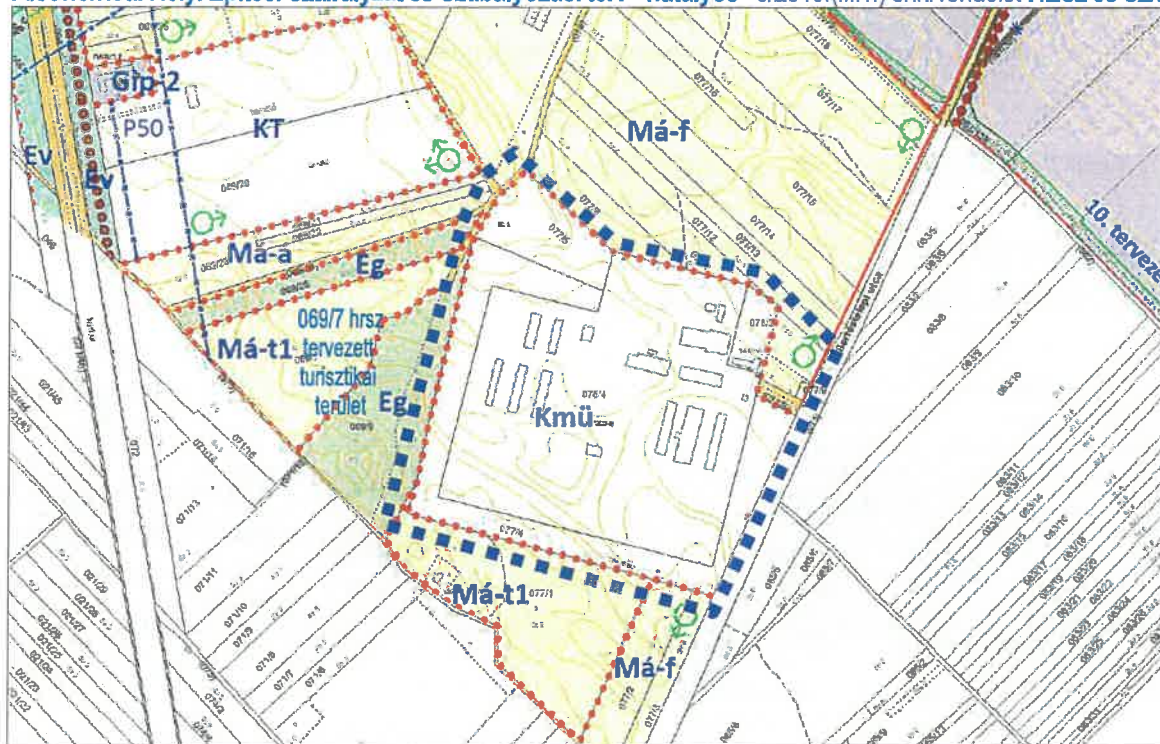
Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy szintén folyamatban van az ún. Hello Parks területére a rendezési tervmódosítás jóváhagyása, amely keretében a HÉSZ a település gazdasági területei szabályozására vonatkozó 35. § általános előírások is kiegészítésre kerültek, amelyek a jelen tervezési területre, az ezek gazdasági területbe történő átsorolásával szintén hatályosak lesznek!

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI (TRE) – TSZ, HÉSZ ÉS SZT

Alsónémedi Településfejlesztési Konceptiója és Településrendezési eszközei jóváhagyása:

- Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása: 8/2018.(II.14.) számú határozat,
- Alsónémedi Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve: 3/2019.(III.1.) önkormányzati rend.

Alsónémedi Nagyközség HATÁLYOS Településrendezési Eszközei a területet Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület területhasználatba és építési övezetbe sorolja.

Alsónémedi Településszerkezeti terve: TSZT – hatályos - 8/2018.(II.14.) határozat**Alsónémedi Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv– hatályos - 3/2019.(III.1.) önk. rendelet HÉSZ és SZT**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete

Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról

HÉSZ

- kivonat -

39. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmű)

40. § (1) A mezőgazdasági üzem területén:

a) a növénytermesztést és állattenyésztést szolgáló épületek és építmények, (pl.: terménytárolók, istállók, fejőház, gépszín, gépjárvító, hűtőházak, irodai - szociális épületrész.)

b) a folyamatos felügyeletet biztosító szolgálati lakás

létesíthetők a rendelet 1. mellékletének 1.7. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

(2) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

a) állatkifutó,

b) trágyatároló (zárt rendszerű), komposztáló, valamint

c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

d) üvegház

(3) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények elhelyezhetők az építési helyen kívül is:

a) közmű becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy (zárt rendszerű),

c) hulladéktartály-tároló,

d) kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop

(4) A hivatásforgalom, valamint a termény be- és kiszállításának teherforgalmi parkolói is telken belül létesítendők.

(5) A mezőgazdasági üzemi terület telekhatárai mentén 5 méter széles védőfásítás létesítendő a szabályozási terven „többszintes kialakítandó zöldfelület” jellel feltüntetett helyen.

3/2019.(III.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLÉKLETE

1. melléklet Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló

3/2019.(III.01.) Önkormányzati rendelethez

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.7. Beépítésre szánt különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
3.	Kmű	10 000	50	Szabadon álló	30	30	10	40	10,5

HÉSZ 35. § (6):

„(6) A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteiben az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára rendeltetési egység elhelyezése, vagy rendeltetés módosítás nem megengedett:

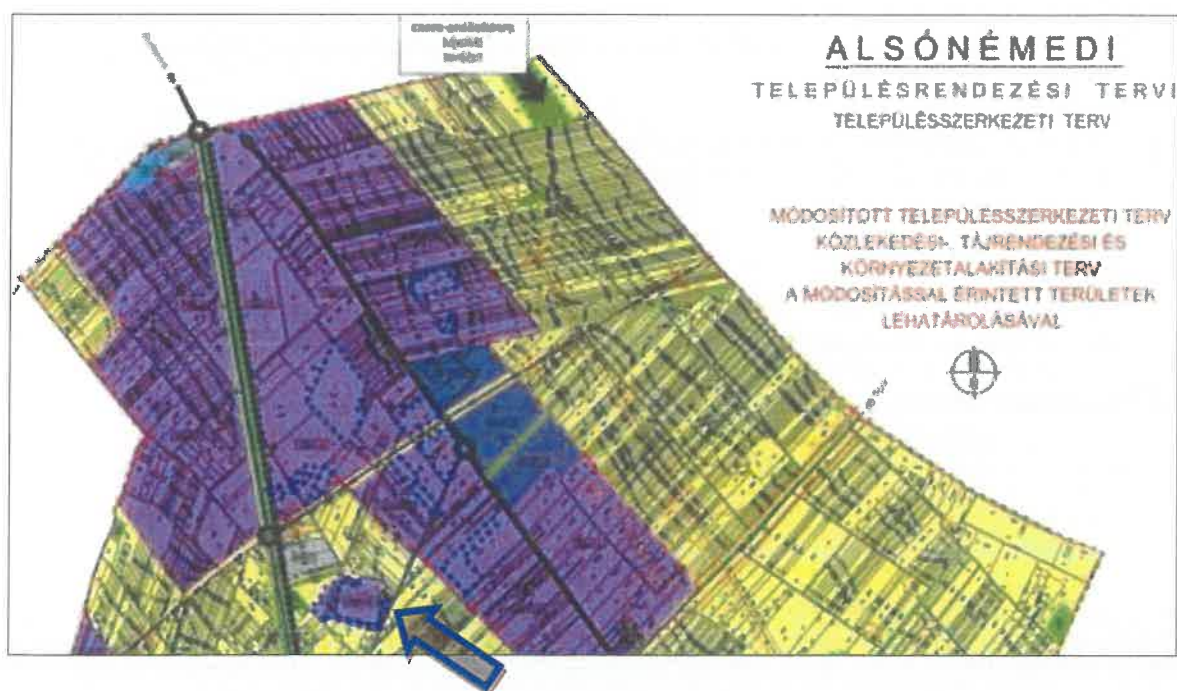
- a) tilos az akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elsődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyag előállítás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítés, akkumulátor gyártás, minden cella megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra. Kifejezetten tilos a használt vagy hibás akkumulátorok őrlése, darálása, celláinak megbontása és egyben az újrahasznosítás bármiféle módja, technológiája.
- b) Tilos továbbá bármilyen akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.
- c) Megengedett minden olyan tevékenység, amely akkumulátort használ fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, rollerek, elektromos kerékpárok, számítógépek, elektronikai eszközök stb.) az ehhez kapcsolódó tárolással együtt.”

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK – Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet

TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET (TKR) – KIVONAT

<https://or.njt.hu/eli/730347/r/2018/9>

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 9/2018. (IV.27.) önkormányzati rendeletének térképi lehatárolása a tervezési területet a gazdasági terület karakterbe sorolja az alábbi térkép – kivonat szerint:



Tehát a módosítás nem teszi szükségessé a településképi dokumentumok módosítását, mivel jelen állapotukban is gazdasági terület lehatárolásúak, amely megfelel a jelen gazdasági terület fejlesztésnek.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának

9/2018.(IV.27.) önkormányzati rendelete

a településképi védelméről

egységes szerkezetben a 4/2019. (III. 28.) és 7/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelettel
kivonat

16. A településképi szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

33.§ Gazdasági karakterű területen (Gksz, Gip jelű övezetek)

- (1) Az gazdasági épületek elhelyezése jellemzően szabadonálló, kivételesen oldalhatáron álló lehet.
- (2) A szennyvíztisztító területén a melléképítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) trágyatároló, komposztáló
 - e) gépjármű tárolására alkalmas épület
 helyezhető el.
- (3) A területen szabadtéri parkoló létesíthető. A 8 parkolónál nagyobb parkolóhelyek létesítése esetén minimálisan 4 parkolóállásonként 1 db nagy lombkoronájú fa telepítése kötelező. Az építési övezet területén a kötelező zöldfelület legalább egyharmadát egybefüggően kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A területen kerítés a szabályozott telekhatárvonalon létesíthető, oszlopos, fém vagy fa kerítésmezővel.

17. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

35.§ Épületekre vonatkozó előírások

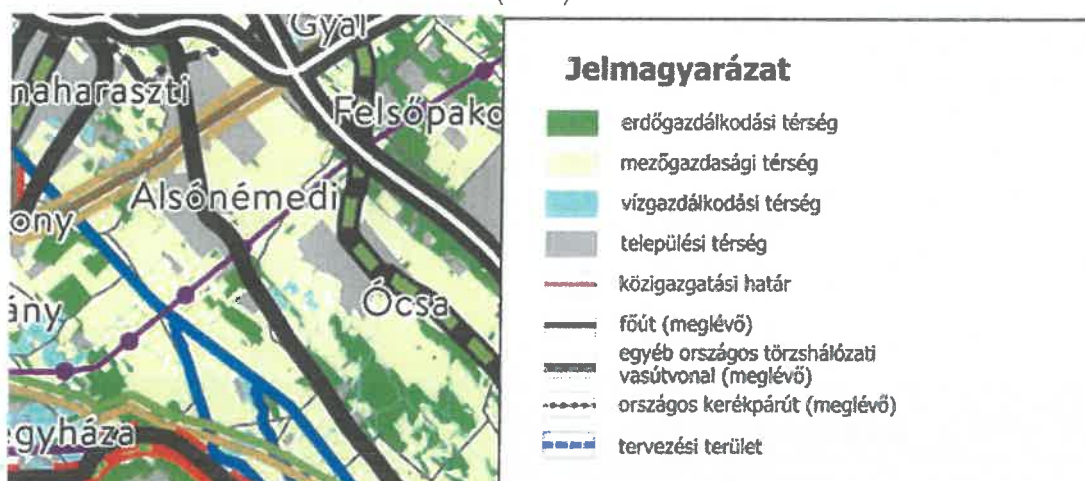
- (1) Az épületek színezése során lehetőleg pasztellszínek alkalmazandók azzal, hogy harsány rikító színek nem alkalmazhatók.
- (2) Az egy homlokzati felület festését, felújítását egységesen kell megvalósítani.
- (3) A kialakult beépítésű területeken új épületek a szűkebb környezet karakteréhez nem illeszkedő építészeti kompozícióval, tömegképzéssel, homlokzati architektúrával nem helyezhetők el. Anyaghasználat, homlokzati színválasztás a meglévő építészeti értékektől eltérő nem lehet.
- (4) Magastetős építmények esetén a magastető hajlásszögét a kialakult beépítéshez alkalmazkodva kell megválasztani.
- (5) A magastetők tetőhéjalásánál műanyag hullámlemez, hullámpala és bitumenes hullámlemez, fém trapézlemez a gazdasági és mezőgazdasági karakterű területek kivételével NEM alkalmazhatók.
- (6) A magastetők tetőhéjalásánál rikító, kirívó színek nem alkalmazhatók.
- (7) Műszaki berendezések utcai homlokzaton történő elhelyezése nem megengedett.
- (8) Égéstermék homlokzaton történő kivezetése nem engedhető meg.

Összefoglalva a településképi előírások szempontjából a jelenlegi településszerkezeti tervi Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmü) besorolás és a tervezett gazdasági (Gksz) besorolás az épületek kialakítása szempontjából megegyeznek.

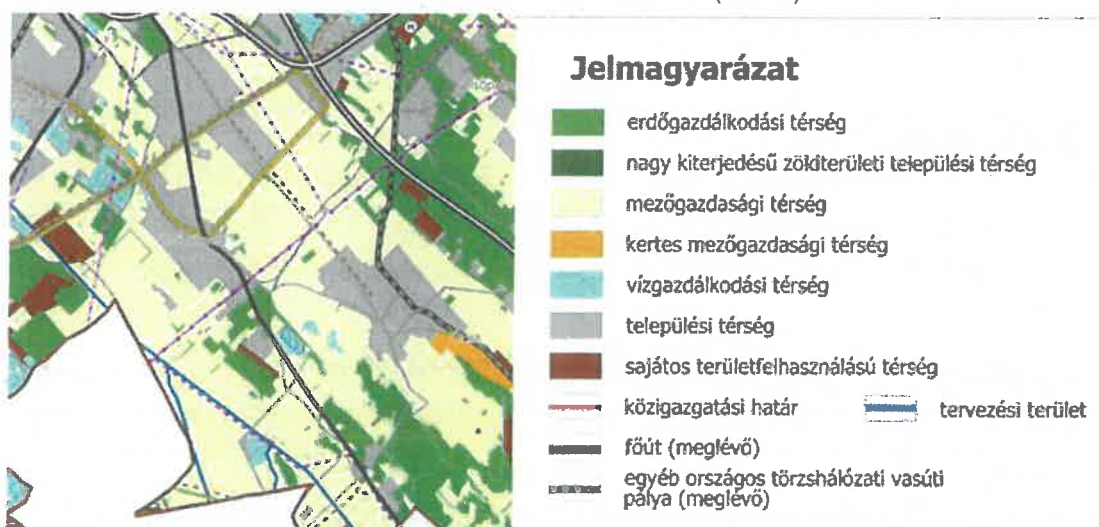
TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK AZ ORSZÁGOS (OTRT) és A MEGYEI (KEMTRT)

Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PMTrT**).

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTrT)

2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: *Az ország szerkezeti terve*

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATrT)

2018. évi CXXXIX. törvény - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve*

A fejlesztési terület a települési térség és kismértékben – a szántó és legelő művelési ágba nyilvántartott területek – a mezőgazdasági térség része.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Alsónémedi közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek az OTRT országos övezeteivel és a BATRT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTRT országos övezetei és BATRT kiemelt térségi övezetei	Alsónémedi közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	✓	X
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	X	X
3/3. Erdők övezete	✓	X
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos ter. öv.-e	X	X
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	X	X
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	✓	X
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	X
3. Tájképvédelmi terület övezete	✓	X
4. Víztisztaság-védelmi terület	✓	X
5. Nagyvízi meder övezete	X	X
6. VTT-tározók övezete	X	X
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	lefedi a közigazgatási területet	✓
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	X
9. földtani veszélyforrás terület övezete	X	X

Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

A PMTrT övezetei	Alsónémedi közig. területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célter.-ének öv.-e	X	X
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	✓	✓
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	X
3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete	X	X
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete	✓	✓

Fentiek alapján tehát megállapítható, hogy a jelen beruházással érintett ingatlanok területe települési térség, és csak azon magasabb szintű tervek övezeti érintik, amelyek az egész település területét, vagy jellemzően az egész település területét lefedik.

Alsónémedi Pest Megyei Területrendezési Tervének (PMTrT) 3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezetével érintett. Pest megye Területrendezési Terve szerint Alsónémedi Nagyközség része (Homokhátság településeinek) a „Klímaváltozásnak fokozottan kitétt települések csoportjának”.

Megjegyzendő, hogy a HÉSZ a Klímaváltozással szembeni védekezéssel kapcsolatban az alábbi általános előírással rendelkezik:

„61. Klímaváltozással szembeni védekezés

64/A. § A beépítésre szánt területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében a zöldfelületet részben többszintes növényállománnyal kell kialakítani.”

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett területek hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTRT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem. A településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTES.

B) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A jelen Tanulmányterv 2. fejezetében kerülnek bemutatásra a fejlesztési területre készített beépítési tervlapok, valamint a 3. fejezetben a beépítési tervekhez kapcsolódó Látványtervek mutatják be a tervezett fejlesztést.

C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések

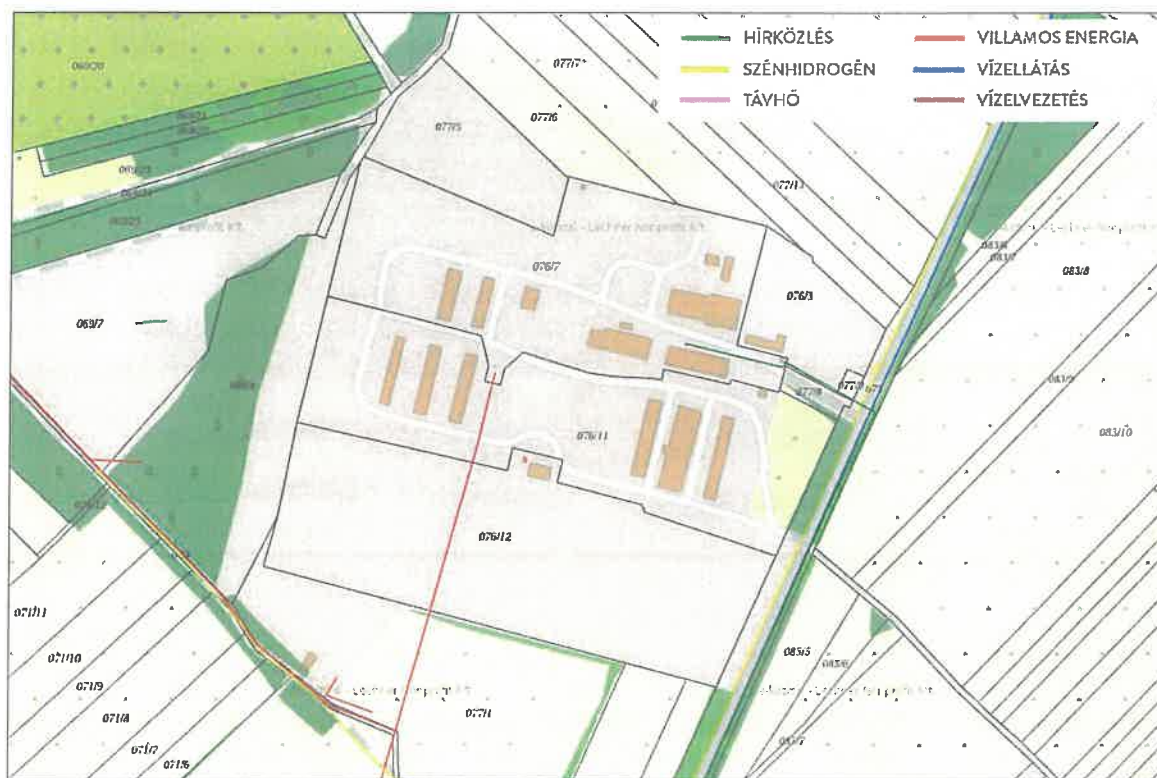
Ca) Közművesítés vizsgálat és javaslat

A tervezési terület részben közművesített: ipari áram, gáz és ipari gázfogadó kiépítve; vízvételi lehetőség a területen fúrt kútból van, illetve 50 m-re elérhető; a szennyvízgyűjtés és -kezelés több zárt tálcás és derítős emésztőrendszerrel megoldott, valamint a központi víz-szennyvíz hálózat a telephely előtti útszakaszon elérhető, lehet rá csatlakozni.

Közművesítési szempontból a tervezési terület keleti határát képező Sertéstelepi út (075 hrsz) nyomvonalán kiépített szénhidrogén és ivóvízvezeték közműhálózat húzódik.

A területet és környezetét jelenleg ellátó közműhálózatot bemutató tervlapot lásd az alábbiakban:

Közműellátás – E-közmű kivonat



A terület fejlesztéséhez a szükséges közműellátás megoldható.

A fenntarthatóság megújuló energiahordozó hasznosításával is biztosítható. A gazdaságos hasznosítás lehetőségét a napenergia kínálja. Az épületek részben vagy egészben lapostetővel kerülnek kiépítésre. Amelyeken kiválóan elhelyezhetők a napelemek is.

Energiaellátás:

A beruházó döntheti el az energiaellátást biztosító ellátási struktúrát, de annak a szükséges közműellátás követelményét ki kell elégíteni.

Előzetesen reálisan a világításra és a technológiai igények kielégítésére a villamosenergiát veszik majd igénybe. A termikus energiaellátásra várhatóan kiépítik a földgázellátást és egyedileg várható egy-egy ingatlannál, hogy a termikus energiaellátását a villamosenergia megújuló energiahordozó együttes alkalmazásával oldja meg

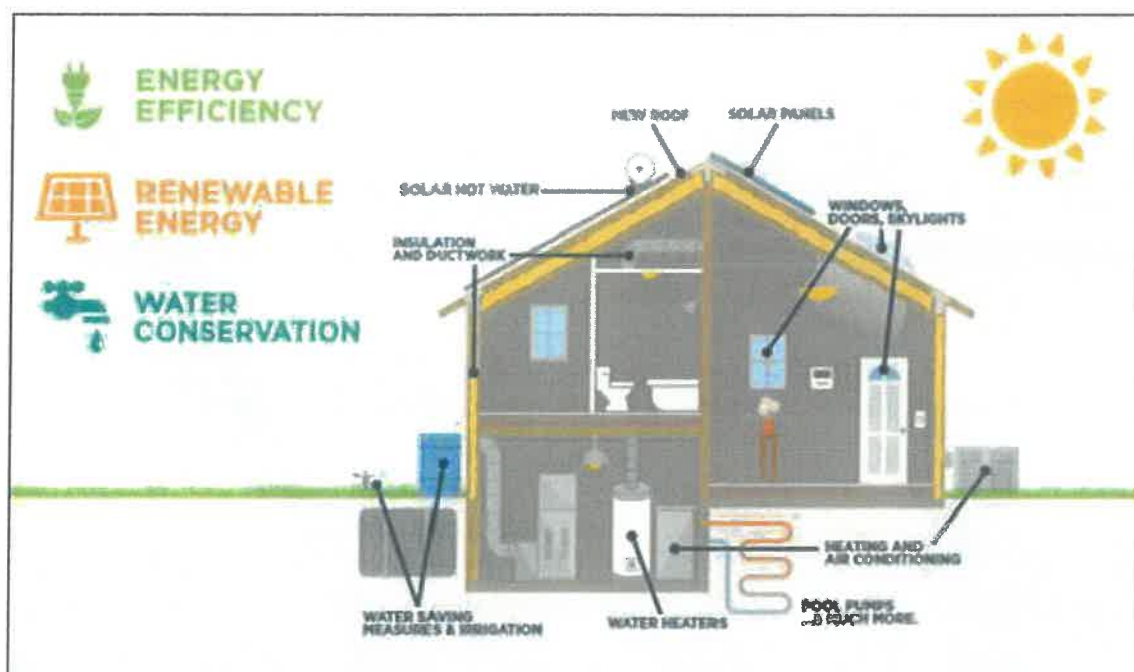
A hőszivattyúval környezettudatosan és a hagyományos megoldásoknál jellemzően költséghatékonyabban lehet fűteni, hűteni és melegvizet előállítani.

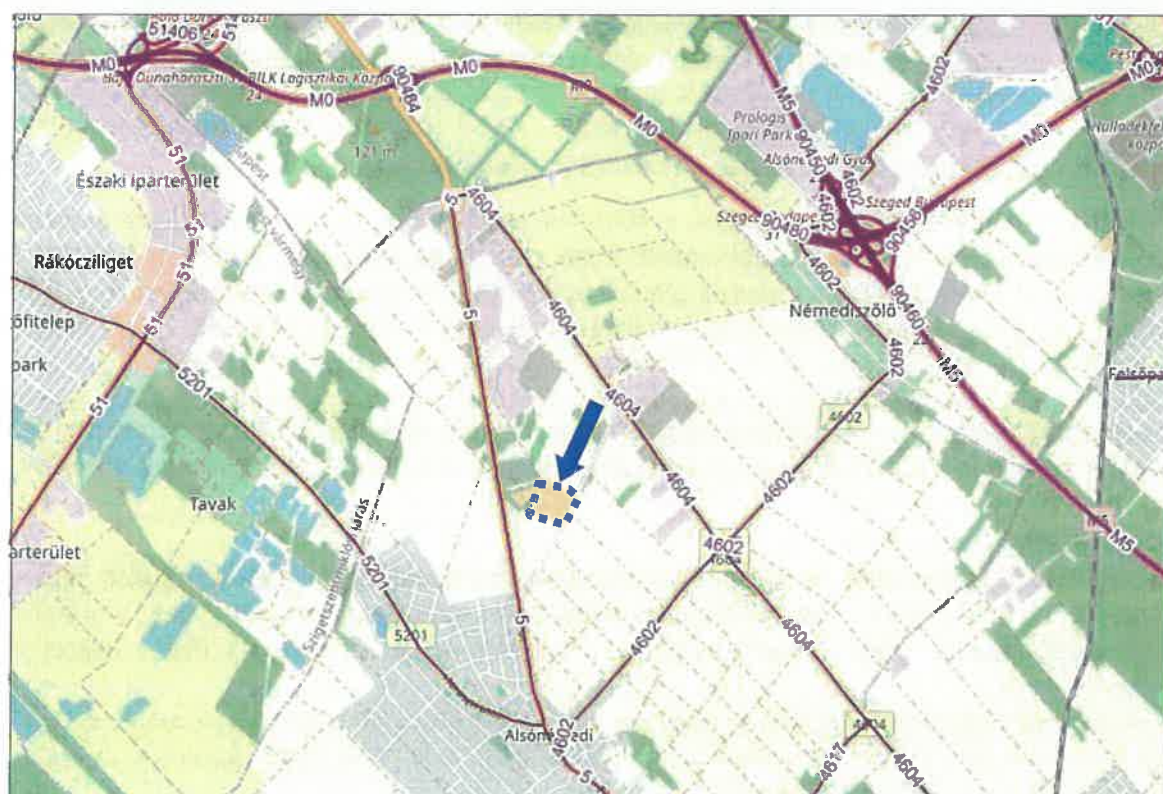
A napenergia hasznosítás lehetősége időjárás függő, így a csúcs igényeket a vezetékes energiahordozóval kell tudni kielégíteni.

Villamosenergia ellátás:

A villamosenergia ellátás szolgáltatója az egységes települési hálózati rendszerén keresztül biztosítja a szolgáltatást.

A villamosenergia ellátás a tervezési területen belül biztosított.





Részlet a KIRA úthálózati térképből

Közúthálózati kapcsolatok

A tervezési terület közlekedési szempontból frekvenciált elhelyezkedésű: a főváros déli közigazgatási határa közelében fekszik, nem messze az M5 autópályától, az M0 autópályától, az 5 sz, valamint az 51 sz főúttól, Alsónémedi közigazgatási területének északi részén, az ún. Északi vállalkozói terület déli határán, az 5. sz. főutat (Budapest-Dabas) és a 4604 j utat (Soroksár-Örkény) összekötő Sertéstelepi út északnyugati oldalán. A terület mindét közút irányából megközelíthető a szilárd burkolatú Sertéstelepi úton.

A tervezett fejlesztés a terület közúthálózati kapcsolatait nem egészíti ki.

A javasolt közlekedéshálózat megtartja a kialakult, és a hatályos településrendezési eszközök szerint is javasolt szerkezetet.

Annak érdekében, hogy a fejlesztésre tervezett területen helyet kapó vállalkozások telephelyeinek működése ne terhelje forgalmával a területtől távolabb 750 m távolságra délre fekvő belterületet közlekedés-forgalmi rendezés keretében forgalmi irány meghatározás, valamint súlykorlátozás történik majd.

A jelen tanulmányban bemutatott fejlesztést támogató önkormányzati határozat magába foglalja azt a feltételrendszert, hogy amennyiben forgalomműködést generáló cég kezdi meg a területen a működését, úgy a terület tulajdonosa köteles – a fejlesztést támogató döntésről szóló 60/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatban foglalt feltétel alapján – 1 éven belül D terhelési osztályú szilárd burkolatú utat kiépíteni ki az 5 sz főút és a 4604 j. országos közút (Öregországiút) Sertéstelepi út (075 hrsz) szakaszán. Ennek okán a fejlesztés hatásterülete magába foglalja a Sertéstelepi utat is.

A javasolt közlekedéshálózat megtartja a kialakult, és a hatályos településrendezési eszközök szerint is javasolt szerkezetet, a fejlesztési terület délnyugati oldalán haladó 4604j. összekötőutat, és a területtől délkeletre lévő 4602j. összekötőutat. Mindkét úton keresztül el lehet jutni a település központjába, de, ami ennél fontosabb, mindkét út közvetlen kapcsolatot ad a főúthálózathoz, az M0-hoz, és az 5sz. főúthoz. A két összekötőút csomópontja, valamint a 4604j. út és a településközpontba vezető Sertéstelepi út (helyi gyűjtőút) csomópontja is körforgalmi kialakítást kapott.

A hatályos településrendezési eszközök a 4604j. út nyomvonalát az 5sz. főút távlatra tervezett nyomvonalaként jelölik, de a magasabb rendű tervek nem tartalmazzak ilyen javaslatot. A 4602j. út viszont az agglomerációs tervben kiemelt szerepű összekötőútként szerepel. Mindez ugyanakkor nem változtatja meg a szerkezeti fontos úthálózatnak a hatályos szerkezeti és szabályozási terv szerinti vonalvezetését, területigényét, és ilyen változtatásra a tervezett fejlesztés miatt sincs szükség. A fejlesztési terület megközelítését a hatályos tervek szerint a 4604j. út Sertéstelepi úti körforgalmú csomópontjától induló, az összekötőúttal párhuzamos szervízút biztosíthatja, és a szerkezeti terv egy lehetséges új csomópontot is jelöl az összekötőúton, szemben a Mü-Gu Kft. telephelyének behajtójával.

Közösségi közlekedés

A terület közelében jelenleg az 5. sz. főúton van közösségi közlekedés. Az iparterület előtt húzódó Sertéstelepi út végén az 5. számú Fő úton fedett buszmegálló található, ami biztosítja a terület tömegközlekedéssel történő megközelítését. Ezt használja a GLS valamint a Penny Market is gyűlekezőként.

A hasonló gazdasági területek általában vállalati buszjáratokat biztosítanak a dolgozók számára. De az úthálózat akár arra is lehetőséget ad, hogy az Alsónémedit ma is érintő járatok útvonalmódosítással, betétjáratokkal ezt a területet is érintsék.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület közelében jelenleg az 5. sz. főúton van kiépített gyalogos- és kerékpárút.

Térségi kerékpárút tervezett a 4602j. út mentén, helyi kerékpárút pedig onnan a 4604j. út és a Sertéstelepi út mentén a településközpontig. Konkrét úttervek hiányában a kerékpárutak számára szükséges közterület nincs külön lehatárolva a hatályos településtervekben.

Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A fejlesztési területre vonatkozó módosítás tekintettel arra, hogy a tervezési terület már beépített, és a meglévő rossz műszaki állapotú épületekre tekintettel azok bontásával valósítható meg a tervezett fejlesztéshez szüksége beépítés, ezért ún. barnamezős beruházási terület. Ezáltal a terület fejlesztése egyben a rendezését is jelenti, amely a településkép szempontjából előnyös változását eredményez. Alsónémédi Nagyközségre gyakorolt hatása tekintetében önmagában pozitív táji-, környezeti hatásbéli változást jelent.

A fejlesztés során létrejövő beépítés a környezetvédelmi szempontok szerinti, korszerű technológiával és anyagokkal kerül kivitelezésre, valamint a közműinfrastruktúra vonatkozásában is megfelel a szükséges környezetvédelmi szempontoknak (megújuló energia, hőszigetelés, szennyvízkezelés, hőenergia termelés stb).

Meg kell említeni, hogy az elvárásoknak, az előírásoknak és a kedvezőbb fenntarthatóságnak megfelelően az energiaigények minél nagyobb hányadának a jelen fejlesztési területen belül is megújuló energiahordozóval való kielégítése szükséges és javasolt.

A terület tágabb környezetében lévő meglévő épületek tetőfelületeinek egyre nagyobb részén jelennek meg a napelemek, amely jó fejlődési irányt mutat.

A jövőben a fejlesztés az új beépítéssel együtt a terület parkosítása is állandó és színvonalas zöldterületek képez majd, azaz mind a közterületek (utcák) menti zöldsáv (fasor, zöldfelület), mind a telken belüli kertészeti rendezése is fontos feladata a fejlesztésnek.

A fejlesztési területen tervezett gazdasági funkciók a jövőben bekerülnek a település munkahelyteremtés szempontjából fontos fejlesztései sorába.

Db) Környezetvédelem

Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület. A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

A tervezett fejlesztés nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

Alsónémedi Pest Megyei Területrendezési Terve szerint ének (PMTTrT) 3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével érintett. Megjegyzendő, hogy a HÉSZ 64/A. § a Klímaváltozással szembeni védekezéssel kapcsolatban az alábbi általános előírással rendelkezik:

- HÉSZ kivonat -

„61. Klímaváltozással szembeni védekezés

64/A. § A beépítésre szánt területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében a zöldfelületet részben többszintes növényállománnyal kell kialakítani.”

A terület fejlesztésével kapcsolatban Környezetvédelmi szempontból az alábbiak állapíthatók meg:

- a területen a meglévő épületeket, építményeket úgy kell elbontani és a korábbi területhasználat által okozott állapotot az új területhasználat számára alkalmassá tenni, hogy ne maradjanak, illetve ne keletkezzenek hátrahagyott környezeti terhek, vagy környezetkárosodás. Amennyiben ez nem oldható meg kármentesítési folyamat szükséges lehet.
- a fejlesztés a településszerkezeti terven már beépítésre szánt területen valósul meg, amely kismértékben termőföld kivonásával jár, de az érintett termőföldek a minőségi osztályba sorolásuk szerint 5 és 6 minőségű, azaz átlagosnál gyengébb minőségű mezőgazdasági területek.
- település külterületi ún. iparterületi részén történik a fejlesztés, így a meglévő közlekedési infrastruktúra mentén már nincs szükség új nyomvonal kialakítására.
- a település belterületi, lakótelepülés részétől távol (750 m) helyezkedik el, így nincs a működésének zavaró hatása a település lakóterületére. Forgalomtechnikai módszerekkel pedig a településen átmenő 5 sz főút helyett a terület forgalma, mind irányjelzéssel, mind súlykorlátozással elterelésre kerül a belterületről.
- a tervezett fejlesztés a fejlesztési területre során, mivel az kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területi (Gksz) besorolását lesz ezért e területen kizárólag a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységek kerülhetnek.
- a terület beépítésének rendezése egyben a zöldfelület rendezését is jelenti, ezért elmondható, hogy a területre zöldfelület szempontjából a jelenlegi időszakos és rendezetlen növényzettel való fedettséget felváltja a beépítés mellett egy igényesen és rendezetten parkosított és állandó (3-4 évszakos) parkosított zöldfelület.

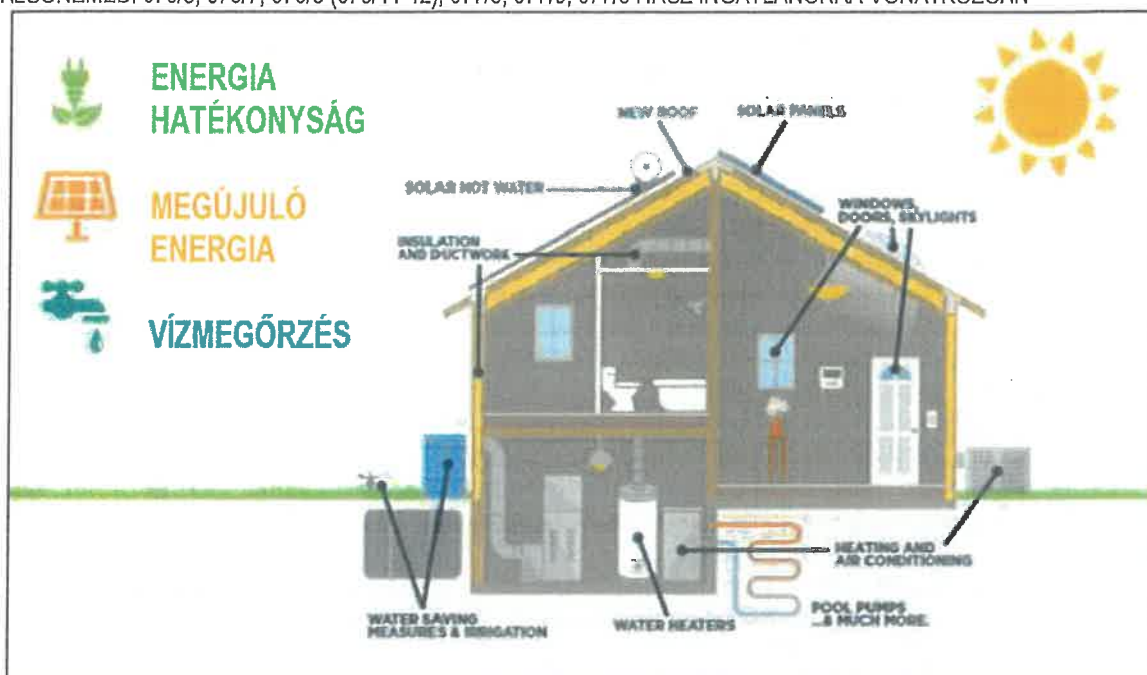
A területen korábban folytatott tevékenységek bemutatása:

- A fejlesztési területen több évtizeddel korábban sertéstelep működött.

Ez a környezetre szaghatást is jelentő területhasználat már megszűnt, de a hatályos szabályozási előírások szerinti meg lehetséges lenne, e területhasználatához képet a jelen fejlesztés a környezetre gyakorolt hatás szempontjából nem jelent sem a fejlesztési területre önmagára, sem a környezetére káros területhasználatot.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A tervezett fejlesztés területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas.



A településen a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Dc) A magyar építészetről szóló törvény céljainak és követelményeinek érvényesülése a fejlesztésben

Az alábbiakban a terület jövőbeli hasznosításának céljai, a területtel kapcsolatos fejlesztési elképzelések kerülnek bemutatásra az a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben megfogalmazott településfejlesztési és a településrendezési céloknak való elvárások tükrében.

a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

10. § [Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve]

- (1) Az építészeti örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenki kötelessége. Tilos a védett építészeti örökség veszélyeztetése, megrongálása és megsemmisítése, a védett érték teljes vagy részleges megsemmisítése, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltoztatása.

- (2) Az építészeti örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni.
- (3) Az építészeti örökségen építési tevékenység végzése csak akkor engedélyezhető vagy vehető tudomásul, ha az nem jár az építészeti örökség visszafordíthatatlan sérelmével vagy annak megsemmisülésével.
- (4) Az építészeti örökség védelme kiemelt közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, a vallási közösségek, a civil- és gazdálkodó szervezetek, valamint az állampolgárok számára.
- (5) Az állam a műemléki jókarbantartást és állagmegóvást, valamint a műemléki helyreállítást központi költségvetési forrásokkal, továbbá törvényben megállapított adó- és illetékkedvezményekkel támogatja.
- (6) Az építészeti örökség és annak természeti környezete harmonikus egységét – különösen abban az esetben, amikor a műemlék és természeti környezete eredetileg is egységet képező együttesként jött létre és alakult – fent kell tartani, megőrzéséről és méltó hasznosításáról egységesen, egyidejűleg vagy ütemezetten kell gondoskodni.
- (7) Az építészeti örökségre vonatkozóan az építésügyi követelményekhez képest többletkövetelmények is megállapíthatók azzal, hogy az építési tevékenység csak akkor jogszerű és szakszerű, ha az örökségvédelmi követelmények is betartásra kerülnek.

11. § [Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve]

- (1) Az építési folyamat és az építésgazdaság minden résztvevője, az építési folyamattal összefüggésben eljáró valamennyi hatóság és szakhatóság, valamint az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles a tevékenységét végezni, továbbá az építmény tulajdonosa és használója úgy köteles az építményt használni, hogy annak során szem előtt tartja a saját és mások – ideértve a jövőbeli tulajdonosok és használók – életének, egészségének, valamint anyagi javainak védelmét.
- (2) Kiemelt figyelemmel kell lenni arra, hogy az építmény, tájépítészeti alkotás a rendeltetésének megfelelő legmagasabb szintű életminőséget és szolgáltatást biztosítsa. Az építmény megfelelően világos és megfelelő relatív páratartalmú legyen, az építmény használójának és a környezeti hatásterület lakosságának egészségét ne veszélyeztesse, és amely követelményeket az építmény teljes élettartama alatt fenn kell tartani. A tájépítészeti alkotás megfelelő kiterjedéssel és a funkciójának megfelelő ökológiai kiegyenlítő hatást nyújtó, biológiailag aktív felülettel rendelkezzen. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra is, hogy a kivitelezésnél használt megoldások, technikák és anyagok később is azonosíthatók legyenek, így lehetővé téve az építményt, tájépítészeti alkotást később használók egészségének és az anyagi javaknak a védelmét.
- (3) Az emberi életminőség védelméhez kapcsolódóan az építési folyamat résztvevőinek úgy kell eljárnia, hogy az építési alapanyagok kitermelése, az építési termékek gyártása, faiskolai termékek előállítása, az építmények és tájépítészeti alkotások tervezése és kivitelezése, valamint az építmények üzemeltetése a lehető legkisebb környezetterheléssel járjon, az építési tevékenység végzése során képződő építési-bontási hulladékok esetében a lehető legnagyobb mértékben megvalósuljon az anyagában történő hasznosítás, így elősegítve a körforgásos gazdaságra való áttérés szempontjainak érvényesülését. A tervezés, a terület-előkészítés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényzet megőrzésére és arra, hogy elsősorban nem allergén, hanem őshonos, klímaellenálló növények kerüljenek telepítésre.
- (4) Új épületet és környezetét úgy kell tervezni és az építőipari kivitelezési tevékenységet úgy kell folytatni, hogy az épület képes legyen az energiatermelésre és hőtárolásra, valamint – környezetével együtt – az épületet érő szélsőséges környezeti hatások mérséklésére.
- (5) A tervezés során törekedni kell arra, hogy az épület minden ember számára a lehető legnagyobb mértékben hozzáférhető legyen. Az egyetemes tervezés elvének alkalmazásával az épületet úgy kell kialakítani, hogy a lehető legtöbb ember számára használható legyen, kiszolgálja az igényeiket.

Fenti elvárásoknak, követelményeknek jelen fejlesztés teljes mértékben MEGFELEL.
Fontos kiemelni, hogy a fejlesztés pozitív hatása kettős.

Egyrészt a fejlesztés egy meglévő, felhagyott, „lerobbant” a korábbi állattartást is szolgáló üzemi területen történik meg, azaz nem termőföld kivonásával valósul meg.

Másrészt egy műszakilag értéktelen területet fejleszt, újít meg és von be a települési szövetbe, amely a megújulásával a környezete felé is egy megújuló folyamatot indukál és a településképre vonatkozóan is pozitív hatású.

A terület jelentős, minőségi zöldfelülettel nem rendelkezik. A terület zöldfelületének minősége azonban a fejlesztéssel párhuzamosan átalakítható: a fejlesztés során parkosított, jelentős minőségi és mennyiségi zöldfelület kerül kialakításra többszintű növényállomány telepítésével.

A terület újjáélesztése a munkahelyteremtés szempontjából is jelentős lehetőséget foglal magába. A terület a jelenlegi „alulhasznosított” és „felhagyott”, illetve részben „parlag” területi használatából kilépve a környezetében meglévő kereskedelmi, gazdasági településszövetbe kerül beillesztésre.

Ki kell azonban azt is emelni, hogy a fejlesztési terület meglévő környezete is egy teljes átmeneti folyamatban van, amely során jelenlegi épített környezet éppen megújuló, korszerűsödő és településképileg jelentősen átváltozó területből egy modern, korszerű gazdasági területté minősül át.

Ehhez a lényegi, minőségi átminősüléshez, átváltozáshoz a jelen fejlesztés mintaként és húzóerőként is szolgál majd.

Összefoglalva tehát a fejlesztés hatására egy jelenleg alulhasznosított, zárványszerűen a település települési szövetébe ékelődő terület problémája oldódik meg a környező településszerkezetbe és területhasználatba illeszkedő módon.

Minőségi épületek megjelenésével, rendezett növénytelepítéssel a területen új településképi érték teremődik, amely a környezet számára is húzóerő, azaz hatással lesz a környezet megújulására.

Dd) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Településrendezési Eszközeit: TRE (Településszerkezeti terv: TSZT, Helyi Építési Szabályzat: HÉSz és annak mellékletét képező Szabályozási Terv: SZT) 2018-2019-ben került jóváhagyásra.

Ennek keretében a 2018 és 2019 tavaszán jóváhagyott tervdokumentáció részeként került elkészítésre az Örökségvédelmi Hatástanulmány - Településtervezés és Régészeti szakági munkarészei.

Fenti hatástanulmány tartalmazza mind az épített, mind a régészeti örökségvédelmi munkarészeket, mind országos-, mind helyi védelem tekintetében.

A tervezési területet nem érinti régészeti lelőhely.

Az országos vonatkozó jogszabályok régészeti lelőhelyek ill. a földmunkák során előkerülő leletanyag védelmét szolgáló előírásait a konkrét beruházás során be kell tartani. Az építési engedélyezés folyamatába az örökségvédelmi főosztály az építéshatóság által bevonásra kerül.

Műemléki védelem alatt a településen a Római Katolikus templom áll, amelynek közvetlen környezete műemléki környezetként nyilvántartott. Jelen terület nem a templom környezetében található.

A terület és környezete természetvédelmi szempontból sem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A fejlesztéssel érintett területrészen természeti értékek nem találhatók. A terület nem része az országos jelentőségű tájképvédelmi területnek sem.

Tehát örökségvédelmi szempontból a jelen fejlesztés sem terhet, sem veszélyt sem a területre, sem a környezetére nézve nem jelent.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 9/2018. (IV.27.) önkormányzati rendeletének térképi lehatárolása Alsónémedi gazdasági területeit az ún. Gazdasági karakterű területe (Gksz jelű övezetek) lehatárolásba sorolja.

Tehát a jelen fejlesztés szerinti módosítás nem teszi szükségessé a településképi dokumentumok módosítását, mivel jelen állapotukban is gazdasági terület lehatárolásúak, amely megfelel a jelen gazdasági területfejlesztésnek.

A településképi megjelenést Alsónémedi Településképének védelméről szóló 9/2018. (IV.27.) önkormányzati rendeletének építészeti követelményei biztosítják, ennek módosítása jelen fejlesztés keretében nem szükséges.

Budapest, 2025. július 7.



Horváth Adrienne

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

E) A rendezési eszközök változása, módosítása tartalma, szabályozási koncepciója**Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása****A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr****Tervmódosítás célja**

A tervmódosítás célja, hogy az érintett fejlesztési terület Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba és a HÉSZ-ben már meglévő Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe kerüljön.

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

Ehhez a Településszerkezeti terv módosítása szükséges, amely során a tervezési területet alkotó 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területére a TSZT által megállapított különleges mezőgazdasági terület (Kmü) területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba kerül.

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja

Fentiek szerinti TSZT módosításhoz illeszkedve a tervezési területet alkotó 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok területére az SZT által megállapított Kmü jelű különleges mezőgazdasági terület építési övezet Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe kerül.

SZT – Szabályozási tervmódosítás célja

E módosítás a HÉSZ 1.§ (3) bekezdés c) alpont szerinti 3. mellékletét képező SZT-3 Északi Gazdasági Terület és környezete Szabályozási tervlapot érinti.

TAK és TKr – A településképi dokumentumok

A településképi dokumentumok térképi lehatárolásai e területeket az ún. Gazdasági karakterű területe (Gksz jelű övezetek) lehatárolásba sorolja.

Tehát a módosítás nem teszi szükségessé a településképi dokumentumok módosítását, mivel jelen állapotukban is gazdasági terület lehatárolásúak, amely megfelel a jelen gazdasági terület fejlesztésnek.

Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

Fent kifejtettek szerint a jelen módosítás során a HÉSZ-ben meglévő, 36.§ szerinti Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet kerül megállapításra és szabályozásra.

A Gksz jelű építési övezetre vonatkozó HATÁLYOS szabályozási előírások – kivonat - HÉSZ

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete

Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatról HÉSZ - kivonat –

34.A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai**35.§**

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz és Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) ¹Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető, illetve egyazon telek esetében több kapubehajtó is létesíthető, amennyiben azok középvonalai egymástól legalább 70 m távolságra helyezkednek el, kivéve az országos közút felé nyitható kapubehajtó esetében.
- (3) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (4) Szabályozási terven „többszintes kialakítandó zöldfelület” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.
- (5) Gazdasági területek építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

35. Az általános kereskedelmi-gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek részletes előírásai**36. § (1) A kereskedelmi- gazdasági építési övezetben elsősorban elhelyezhetők:**

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek
- b) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) raktárak
- e) üzemanyagtöltő állomás
- az építési övezetek 1. melléklet 1.5. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.
- (2) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
 - a) állattartó épület, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.
- (3) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.

¹ Módosította a 9/2021.(IX.02.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021.09.17-től

3/2019.(III.1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 1. MELLÉKLETE

1. melléklet Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
3/2019.(III.01.) Önkormányzati rendelethez

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előker t (m)	legkis ebb zöldf elület (%)	legnagyo bb épületm agasság (m)	szintt erüle ti muta tó
		terület (m ²)	szélessé g (m)		tereptsz nt felett	tereptsz nt alatt				
2.	Gksz-1	6000	50	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4

A korábbiakban már jelezett módosítással kapcsolatban itt a szabályozási koncepció bemutatásánál is ki kell emelni, hogy folyamatban van az ún. Hello Parks területére a rendezési tervmódosítás jóváhagyása, amely keretében a település gazdasági területei szabályozására vonatkozó újabb általános előírások is megfogalmazásra kerültek, amelyek a jelen tervezési területre, az ezek gazdasági területbe történő átsorolásával szintén hatályosak lesznek!

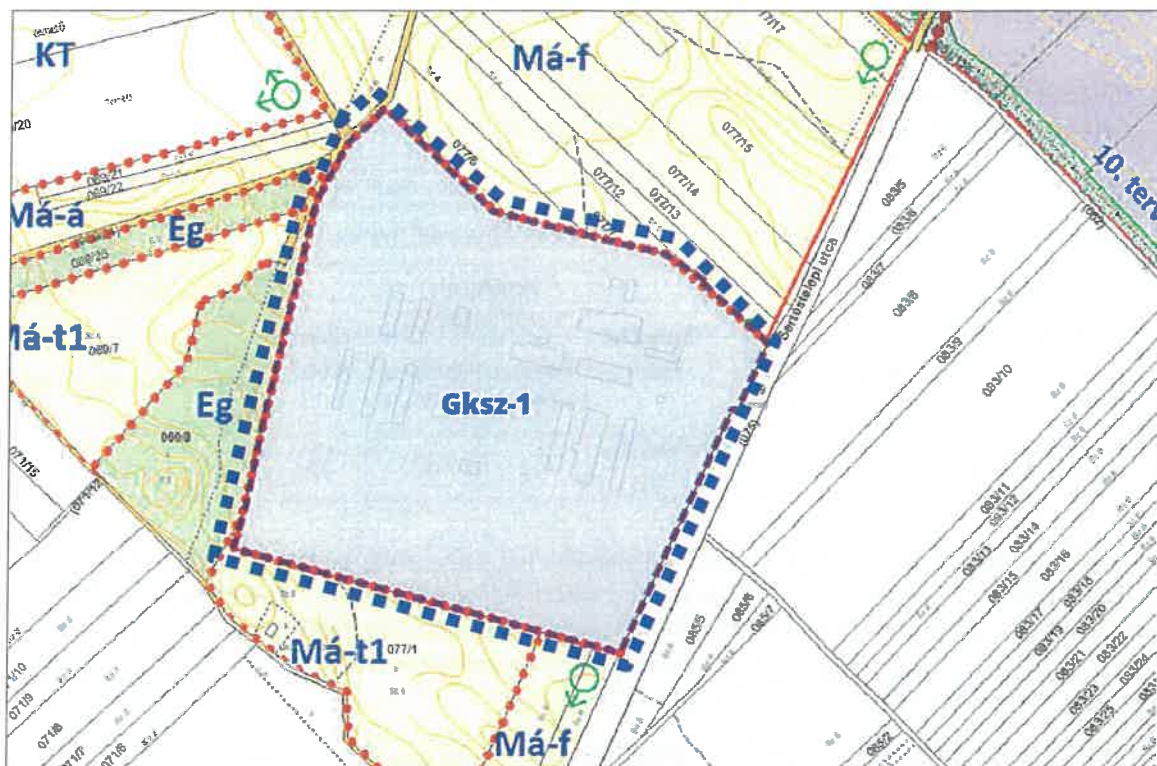
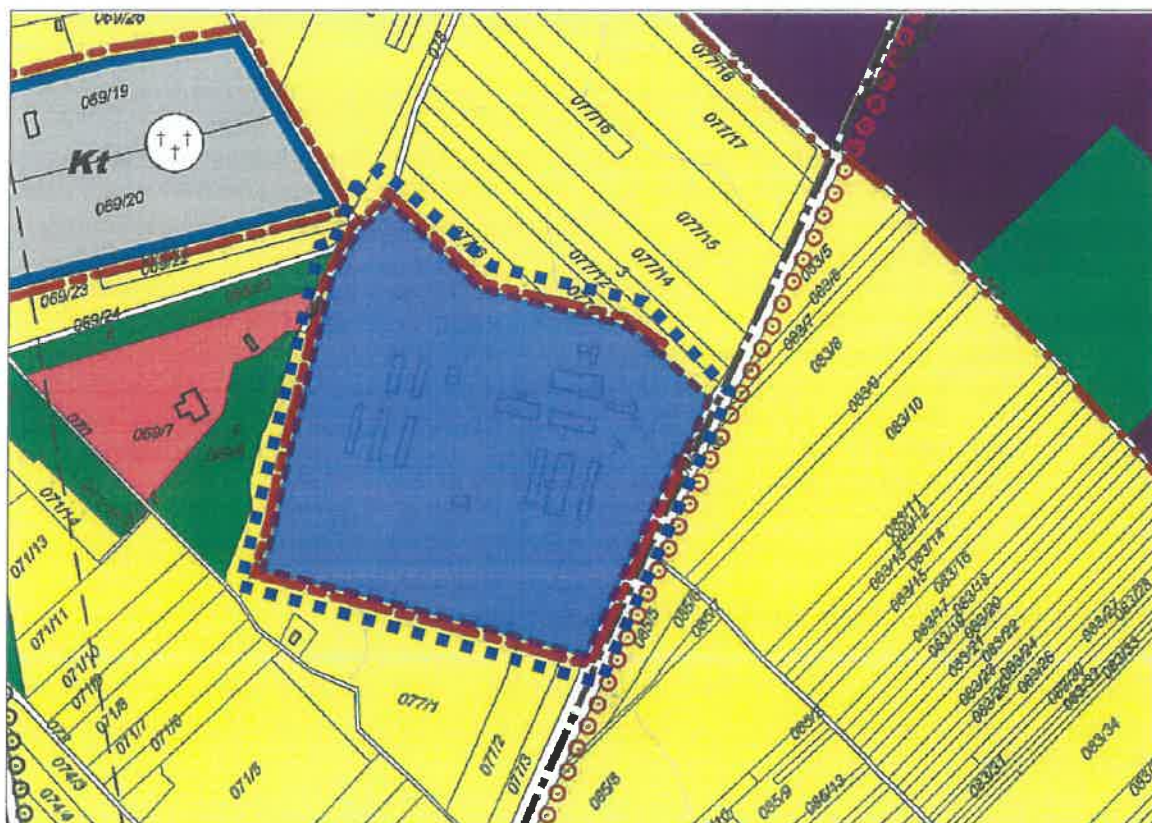
Gksz és Gip építési övezetre vonatkozó - jóváhagyás alatt - szabályozási előírások – kivonat - HÉSZ**HÉSZ 35. § (6):**

„(6) A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteiben az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára rendeltetési egység elhelyezése, vagy rendeltetés módosítás nem megengedett:

- tilos az akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elsődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyag előállítás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítés, akkumulátor gyártás, minden cella megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra. Kifejezetten tilos a használt vagy hibás akkumulátorok őrlése, darálása, celláinak megbontása és egyben az újrahasznosítás bármiféle módja, technológiája.
- Tilos továbbá bármilyen akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.
- Megengedett minden olyan tevékenység, amely akkumulátort használ fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, rollerek, elektromos kerékpárok, számítógépek, elektronikai eszközök stb.) az ehhez kapcsolódó tárolással együtt.”

A HÉSZ módosítás – tervezete és TSZT módosítás tervezete

Fentiek alapján az alábbiakban a fenti leírtak alapján a Településszerkezeti tervmódosítás Településszerkezeti tervlapja és területi mérlege, valamint a módosításra kerülő Szabályozási tervlap kerül bemutatásra.

Ec) A SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS**Ed) TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS TERÜLETI MÉRLEG MÓDOSÍTÁSA**

Területi mérleg - módosítása

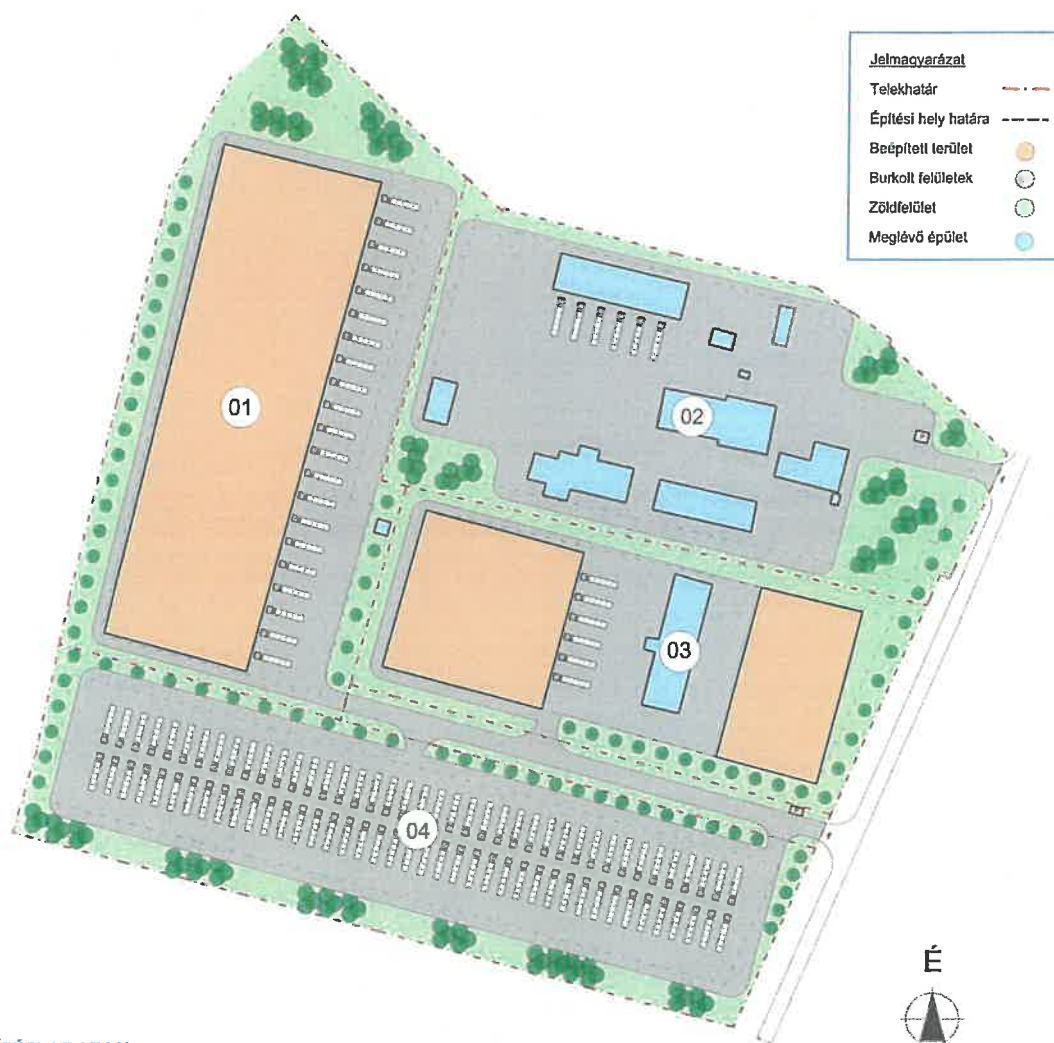
Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása		
Módosítás által igénybevett területnagyság	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
91.424 m ²	különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz

2. A BEÉPÍTÉSI TERV - ALTERNATÍVÁK

A 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9, 077/8 hrsz ingatlanok területére a meglévő épületek további hasznosításának vagy elbontásának függvényében négy fejlesztési lehetőség került kidolgozásra. A következő oldalakon az ezekre készült beépítési tervek kerülnek bemutatásra.

FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG 1.

Meglévő épületek hasznosítása + nagy csarnok ráépítés



BEÉPÍTÉSI ADATOK

Ingatlan felosztása: 4 db telekként + 1 db közös bekötő út
Maximális épületmagasság: 15 m

01 TELEK

Telek területe: 26.164 m²
Beépíthető földszinti alapterület: 11.774 m²
Beépíthető szintterület: 59.246 m²
Kialakítható burkolt felület: 7.849 m²

02 TELEK

Telek területe: 23.464 m²
Meglévő földszinti alapterület: 3.207 m²
Meglévő szintterület: 3.207 m²
Kialakítható burkolt felület: 14.391 m²

03 TELEK

Telek területe: 16.774 m²
Beépíthető földszinti alapterület: 7.548 m²
Beépíthető szintterület: 25.161 m²
Kialakítható burkolt felület: 5.052 m²

04 TELEK

Telek területe: 22.280 m²
Beépíthető földszinti alapterület: (10.026 m²)
Beépíthető szintterület: (33.420 m²)
Kialakítható burkolt felület: 16.710 m²

FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG 2.

Meglévő épületek hasznosítása + ipari park ráépítés

**BEÉPÍTÉSI ADATOK**

Ingatlan felosztása: 6 db telekként + 1 db közös bekötő út
 Maximális épületmagasság: 15 m

01 TELEK

Telek területe: 12.515 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 5.632 m²
 Beépíthető szintterület: 18.773 m²
 Kialakítható burkolt felület: 3.755 m²

03 TELEK

Telek területe: 16.774 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 7.548 m²
 Beépíthető szintterület: 25.161 m²
 Kialakítható burkolt felület: 5.032 m²

05 TELEK

Telek területe: 11.166 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 5.025 m²
 Beépíthető szintterület: 16.749 m²
 Kialakítható burkolt felület: 3.350 m²

02 TELEK

Telek területe: 23.464 m²
 Meglévő földszinti alapterület: 5.207 m²
 Meglévő szintterület: 5.207 m²
 Kialakítható burkolt felület: 14.391 m²

04 TELEK

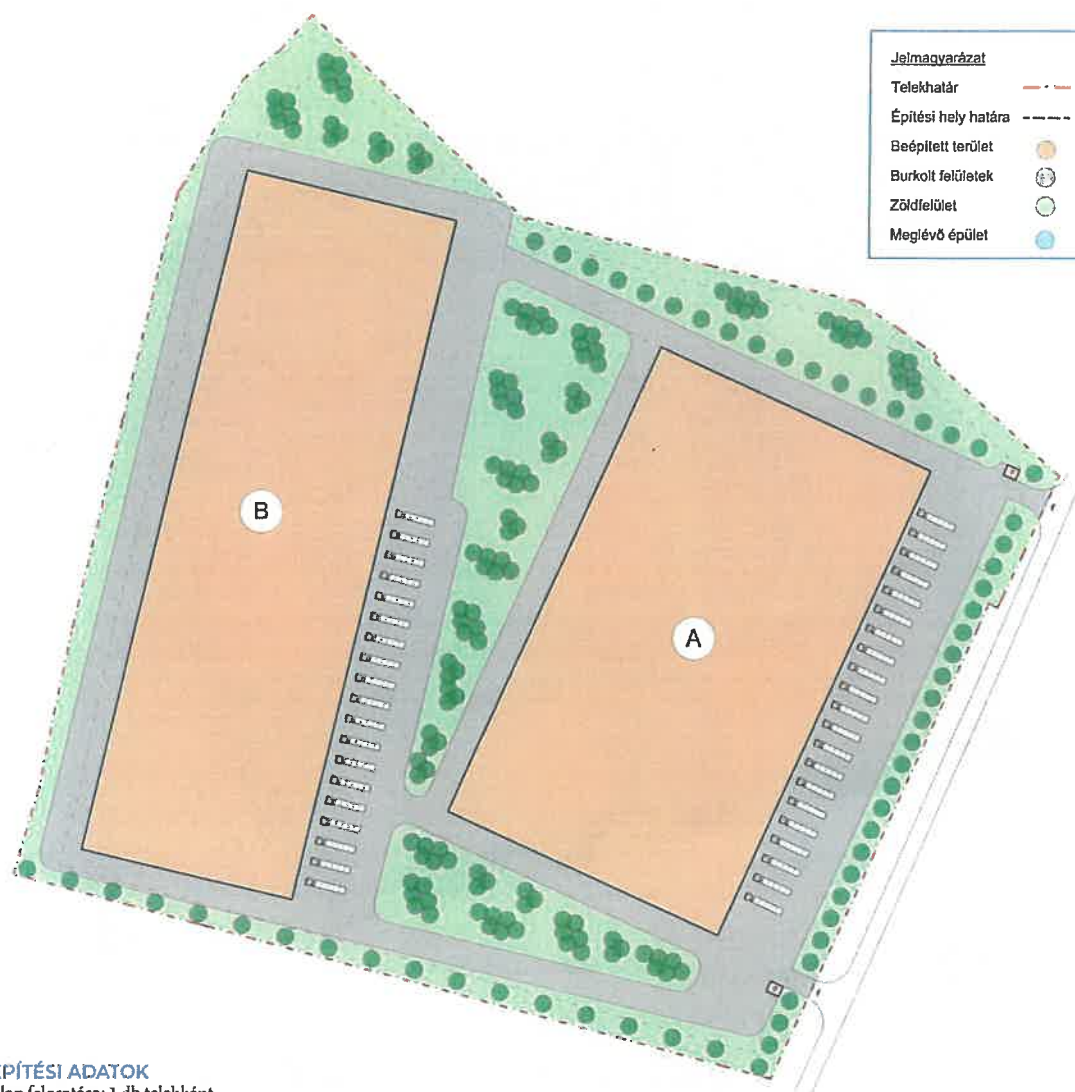
Telek területe: 11.143 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 5.014 m²
 Beépíthető szintterület: 16.715 m²
 Kialakítható burkolt felület: 3.343 m²

06 TELEK

Telek területe: 11.417 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 5.138 m²
 Beépíthető szintterület: 17.126 m²
 Kialakítható burkolt felület: 3.425 m²

FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG 3.

Meglévő épületek elbontása + ipari csarnok ráépítés



FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG 4.

Meglévő épületek elbontása + ipari park ráépítés

**BEÉPÍTÉSI ADATOK**

Ingatlan felosztása: 6 db telekként + 1 db közös bekötő út
 Maximális épületmagasság: 15 m

01 TELEK

Telek területe: 18.130 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 8.159 m²
 Beépíthető szintterület: 27.195 m²
 Kialakítható burkolt felület: 5.439 m²

02 TELEK

Telek területe: 13.132 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 5.909 m²
 Beépíthető szintterület: 19.698 m²
 Kialakítható burkolt felület: 3.940 m²

03 TELEK

Telek területe: 11.215 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 5.047 m²
 Beépíthető szintterület: 16.823 m²
 Kialakítható burkolt felület: 3.365 m²

04 TELEK

Telek területe: 10.371 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 4.667 m²
 Beépíthető szintterület: 15.557 m²
 Kialakítható burkolt felület: 3.111 m²

05 TELEK

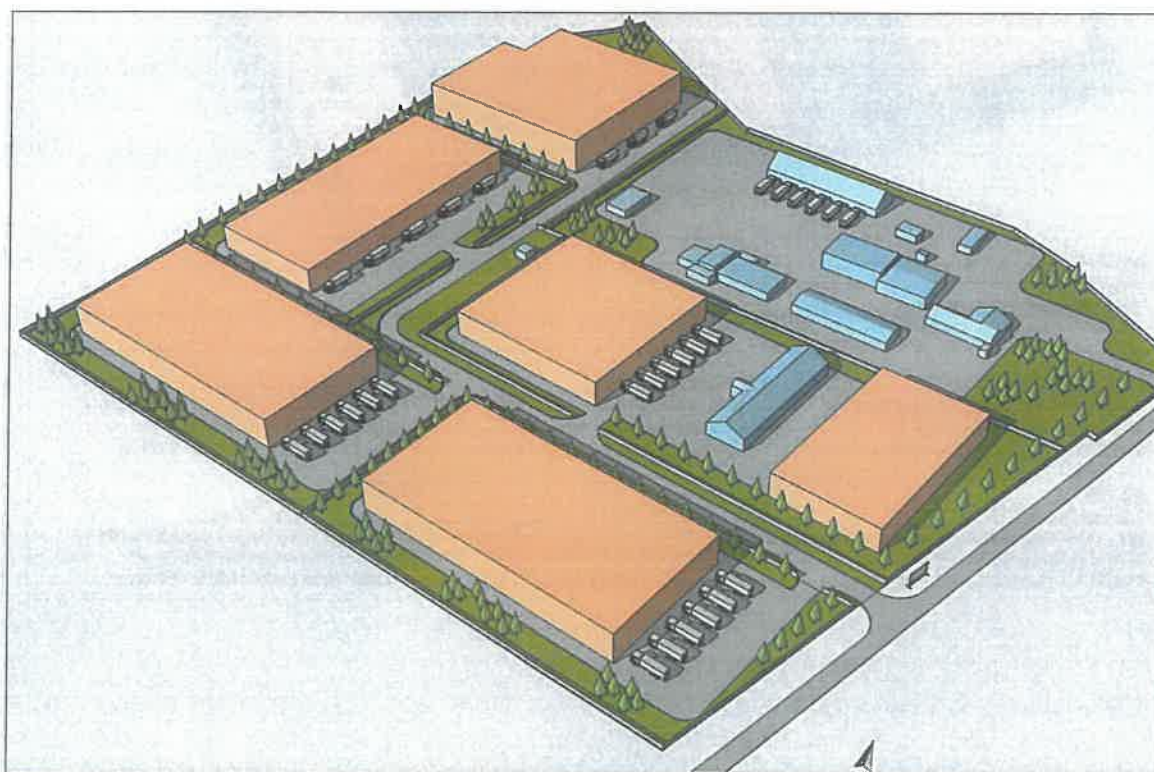
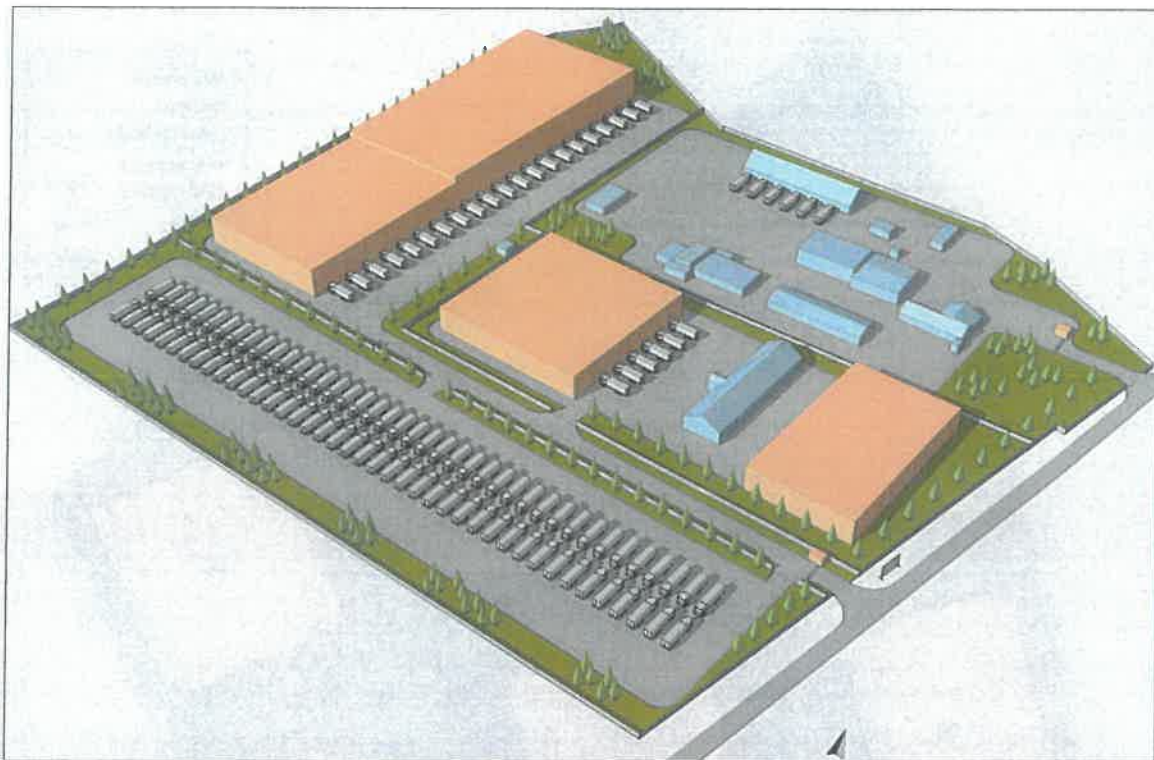
Telek területe: 18.569 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 8.356 m²
 Beépíthető szintterület: 27.854 m²
 Kialakítható burkolt felület: 5.571 m²

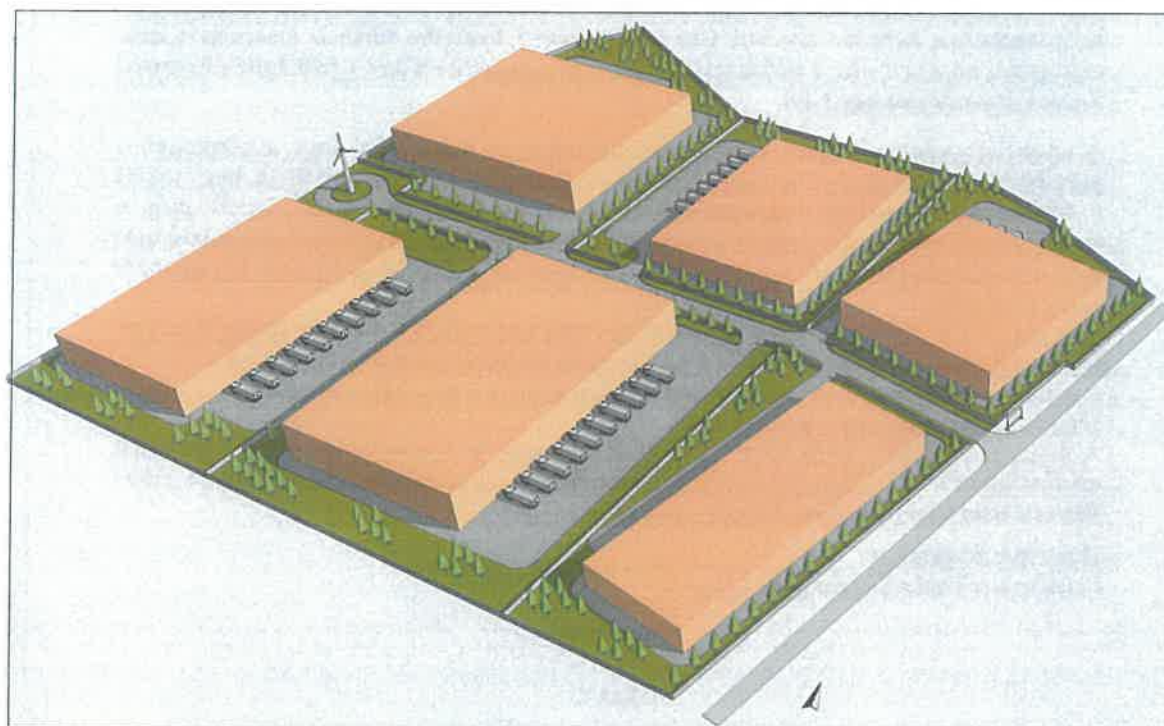
06 TELEK

Telek területe: 14.674 m²
 Beépíthető földszinti alapterület: 6.603 m²
 Beépíthető szintterület: 22.011 m²
 Kialakítható burkolt felület: 4.402 m²

2-3. A BEÉPÍTÉSI- ÉS LÁTVÁNYTERV - ALTERNATÍVÁK

A tervezett fejlesztési lehetőségek látványtervek - alternatívák





6. TERVIRATOK

1. melléklet – Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének döntése a 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9, 077/8 hrsz ingatlanokra vonatkozóan tervezett módosításról

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 66.

KIVONAT

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által
2025. március 26-án megtartott NYILVÁNOS ülésének jegyzőkönyvéből**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **8 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

60/2025. (III. 26.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 21/2025. (III. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit a Kmű övezetbe sorolt 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9, 077/8 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosának kérelme szerinti Gp-1 jelű építési övezetbe történő átsorolását nem támogatja, azonban – ha a kérelmező számára elfogadható – Gks-1 jelű építési övezetbe történő átsorolással egyet ért.

A településrendezési eszközök fenti célú módosításának feltétele, hogy a kérelmező – jogutódjaira is kiterjedően - településrendezési szerződés keretében vállalja, hogy amint a terület megközelítésére irányuló forgalom növekszik (pl. új cég kezdi meg a tevékenységét a területen), akkor 1 éven belül D terhelési osztályú szilárd burkolatú utat épít ki a Sertéstelepi út 4604 j. országos közút (Öregországút) és a fent felsorolt ingatlanai közötti szakaszán.

Amennyiben tulajdonos vagy jogutódja ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Önkormányzat jogosult a területet a jelenlegi Kmű építési övezetbe visszasorolni.

A tulajdonos köteles az Önkormányzat felé bejelenteni, ha forgalomművekedést generáló cég kezdi meg a területen a működését.

A Képviselő-testület tájékoztatja a Kérelmezőt, hogy a településrendezési eszközök módosításának és a településrendezési szerződés megkötésének jogszabályban előírt feltétele telepítési tanulmányterv elkészítése.

Határidő: folyamatos

Felélős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

k.m.f.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Nagy Ibolya
jegyző



FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

**Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE)
módosításának megalapozására készülő
Telepítési tanulmányterv tartalmáról
a 076/3, 076/7, 076/8, 077/5, 077/9, 077/8 hrsz ingatlanokra vonatkozóan**

A Telepítési tanulmányterv tartalma megfelel a „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 19.§ előírásainak és e Kormányrendelet 7. melléklete által előírt tartalomnak.

A jogszabályban előírt tartalom kidolgozása mellett a tanulmány a releváns munkarészek tekintetében részletesebb és új fejezetek beiktatásával is kiegészült.

A Telepítési tanulmányterv tartalma szakmailag megfelelő.

Továbbá a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 56/A. § (2) bekezdése alapján a Telepítési tanulmányterv összhangban áll Alsónémedi Nagyközség településfejlesztési és településrendezési céljaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Alsónémedi, 2025. július 07.



.....
Ligetfalvi Péter Tibor
Alsónémedi Nagyközség főépítésze

