



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/~~694-153~~/2025.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Oláh Sándor HÉSZ módosítási ügyében rendelet elfogadása

Melléklet: Határozati javaslat és rendelet-tervezet

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata lefolytatta Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását a 069/7 hrsz ingatlan Ktu jelű Különleges beépítésre szánt – turisztikai területként történő fejlesztése érdekében (kiemelt fejlesztési részterületekre című tervre vonatkozóan.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 59/2024.(III.13.) önkormányzati ún. együttes határozatában döntött a **069/7 hrsz ingatlanra vonatkozó** módosításról.

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

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás értelmében a jelen TRE módosítás partnerségi és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontja ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatta le.

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

Ezen beérkezett válaszok alapján hozhatta meg a Képviselő-testület **határozatát arról**, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot mivel nem szükséges, nem kívánja elkészíttetni jelen tervmódosításhoz.**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata korábbi (a 314/2012. Korm.rendelet egyeztetési eljárásaira vonatkozó ún. Partnerségi rendeletét) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendeletét hatályon kívül helyezte. Ennek értelmében a tervmódosítás Partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok értelmében az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületén, valamint az Önkormányzat honlapján folytatta le. A véleményezési idő alatt nem érkezett észrevétel sem postai, sem elektronikus formában.

Fentieket figyelembe véve hozta meg a Képviselő-testület a 221/2024.(IX.25.) önkormányzati határozatát az Építési törvény szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklásáról, **valamint a 222/2024.(IX.25.) önkormányzati határozatát a Környezeti értékeléssel kapcsolatos megkeresés és a partnerségi, lakossági véleményezés lezárásáról, valamint a tervmódosítás egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról.**

A terv **államigazgatási egyeztetés szerinti egyeztető tárgyalást az állami főépítész 2025. június 25-én** folytatta le, ahol az államigazgatási szervek **nem emeltek kifogást** a tervmódosítással kapcsolatban.

Mivel új beépítésre szánt terület kijelölés történt jelen tervmódosítás kapcsán, ezért az állami főépítésznek ki kellett kérni az Országos Főépítész véleményét is a záróvélemény kiadását megelőzően.

Az országos főépítész 2025.06.25-én kelt véleményében (Iktatószám: EPAT/5224-1/2025/TEFO) az új beépítésre szánt terület kijelölését támogatta. Az alátámasztó munkarész 38., 42., 51. és 65. oldalán szereplő különleges turisztikai terület nagyságának tisztázását kérte, mert a dokumentációban egy helyen 13,152 m², szerepelt a 13,520 m² helyett. A dokumentációt ezen észrevétel alapján a 13,520 m² tekintetében a jelzett 51. oldalon javításra került.

Fenti Országos Főépítész támogató vélemény, valamint az államigazgatási egyeztető szervek véleményei értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze megküldte a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2024.06.30-án kelt ún. **záró szakmai véleményt** (Ügyiratszám: PE/AF/00252-20/2025.; E-TÉR azonosító: 21314).

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

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

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

Alsónémedi, 2025. július 22.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes:



Előterjesztés 1. melléklete – TSZT módosításról:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (VII. ..) határozata

Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló

8/2018. (II.14.) önkormányzati határozat módosításáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ alapján az alábbi döntést hozza:

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

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

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

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

- (4) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15-i hatálybalépését követően Alsónémedi Község településrendezési eszközeinek módosítása során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területnövekménye +1,352 ha. Azaz a település beépítésre szánt területe a jogszabály szerint a települési térségre vonatkoztatott legfeljebb 2%-ban meghatározott növelési lehetőséget figyelembevéve $25,00 - 1,7804 - 1,352 = 21,8676$ ha kiterjedésű területtel növelhető még a későbbiekben.
- (5) A Településszerkezeti terv leírása 4. melléklete – A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA „2. A BATrT szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák és a településszerkezeti terv területfelhasználása közötti összhang igazolása” jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- (6) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során változik.
Alsónémedi Nagyközség biológiai aktivitás értéke: +679,376
- (7) A Településszerkezeti Tervről szóló 8/2018. (II.14.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlap helyébe a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan 3. mellékletét képező TSZT-M/14 jelű módosító Településszerkezeti tervlap lép.
- (8) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.
- (9) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

.....

dr. Tüske Zoltán
polgármester

.....

Nagy Ibolya
jegyző

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

Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása		
Módosítás által igénybevett területnagyság (m ²)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
13.520	külterületi lakott hely általános mezőgazdasági terület Má	Különleges beépítésre szánt turisztikai terület Ktu
3.296		Erdőterület E
890		Közúti közlekedési terület KÖu
442	Általános mezőgazdasági terület Má	Közúti közlekedési terület KÖu
6.435		Erdőterület E
471	Erdőterület E	Közúti közlekedési terület KÖu
150	Közúti közlekedési terület KÖu	Erdőterület E

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

2.1 A BATrT ÉS TSZT MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGI ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A BATrT SZERKEZETI TERV TERÜLETI MÉRLEGE ALSÓNÉMEDIT ÉRINTŐEN – a jelenlegi tervmódosítás területeit figyelembe véve –								
BATrT 8. melléklet szerinti terület-felhasználási kategória	méret e (ha)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges 2%-os terület növekménnyel számított mérete (ha)		Jelen terv-módosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	Hatályos TSZT szerinti települési térség területe (ha)	Módosított TSZT szerinti települési térség területe (ha)	Megfelelés
települési térség	1250,47	beépítésre szánt terület növekmény e nem haladhatja meg a települési térség területének 2%-át	1275,48	>	+1,352	1148,4	1149,752	✓
BATrT 7. melléklet szerinti terület-felhasználási kategória (mért érték)	mérete (ha)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges terület-nagyság (ha)		TSZT szerinti területek nagysága (ha)	Jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt terület részére igénybevett terület (ha)	TSZT módosítás szerinti területek (ha)	Megfelelés
mezőgazdasági térség	3310,7	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	min. 2483,0	<	3106,1129	– 2,4583	3103,6546	✓

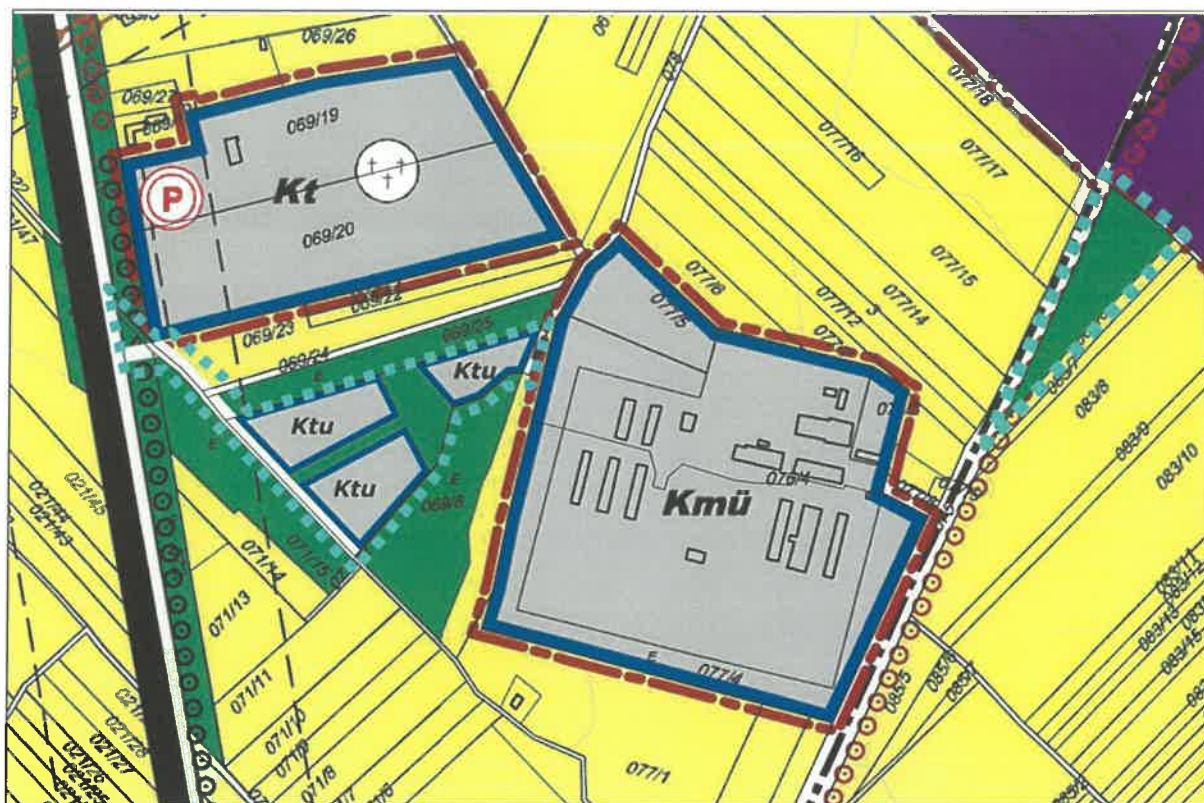
A fenti számítás alapján teljesül a BATrT szerinti mezőgazdasági térség előírások szerinti 75%-ának mezőgazdasági területfelhasználásba sorolása a TSZT-ben.

Vagyis a terv megfelel a mezőgazdasági térség kijelölésével kapcsolatos Trtv. 11.§ b) pontjában szereplő előírásoknak.

Jelen módosítás során a beépítésre szánt terület növekménye 1,352 ha. A beépítésre szánt terület növekménnyel növelt értéke (1149,752 ha) nem haladja meg a BATrT 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területét (1250,47 ha) sem, sem a megengedett 2%-os terület növekménnyel számított méretét (1275,48 ha).

Tehát a terv megfelel a Trtv. 11.§ d) pontjában szereplő települési térséggel kapcsolatos előírásoknak és a beépítésre szánt terület növekmény nagyságával kapcsolatos Trtv. 40.§ (1) bekezdésében szereplő előírásoknak.

3. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz:



<div><div></div><div>tervezési terület</div></div>		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
Ktu	különleges beépítésre szánt turisztikai terület		
<div><div>ha</div><div>TERVSTÚDIÓ</div></div>	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Településszerkezeti tervének módosítása a 069/7 hrsz és 083/5 hrsz ingatlanok területére vonatkozóan		
	Képviselő-testületi jóváhagyás		
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)		<div><div>Horváth Adrienne</div><div>Tervszám: 242/2024</div></div>	2025 július TSZT-M/14

Előterjesztés 2. melléklete – HÉSz és az SZT módosításról:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....) Önkormányzati rendelete
Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló
3/2019.(III.1.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésének 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével

[3] Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása céljából a következőket rendeli el.

1.§ Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) az alábbi 41/A. Különleges beépítésre szánt turisztikai terület építési övezete (Ktu) alfejezettel és 42/A. § rendelkezéssel egészül ki:

41/A. Különleges beépítésre szánt turisztikai terület építési övezete (Ktu)

42/A. §

(1) A **Ktu-1 és Ktu-2 jelű** különleges beépítésre szánt turisztikai terület építési övezetekben az alábbi rendeltetések elhelyezése tervezett:

- a) szállás szolgáltatás rendeltetés (lehetséges több épületben megvalósítani),
- b) gazdasági rendeltetés,
- c) kereskedelem rendeltetés,
- d) lakórendeltetésű épület, amely kizárólag csak szolgálati lakást tartalmazhat.
- e) telkenként legfeljebb szolgálati lakást helyezhető el,
- f) a lakó rendeltetésű épület önállóan nem, csupán az a)-c) pontok szerinti tevékenységek legalább egyikével egyszerre vagy annak meglétét követően helyezhető el,

(2) A **Ktu-2** jelű építési övezetben az (1) bekezdésben foglaltakon túl a rendezvény szervezés és a vendéglátás rendeltetései is elhelyezhetők.

(3) A **Ktu-1 és Ktu-2 jelű** építési övezetekben tervezett beépítési paraméterek közül a kialakítható legnagyobb épületmagasság az épületben elhelyezett rendeltetésektől függően eltérőek lehetnek az alábbiak szerint:

- a) szállás szolgáltatás, vendéglátás, rendezvényszervezés, gazdasági, kereskedelem rendeltetés esetén 7,5 m
- b) szolgálati lakás rendeltetés esetén, amennyiben külön épületben valósul meg: 4,5 m

(4) Az építési övezet a HÉSz 1. Építési övezetek Beépítési határértékei című melléklet 1.7. Beépítésre szánt különleges területek táblázatában meghatározott paraméterek betartásával építhető be.

2.§ A HÉSz 1. mellékletét képező 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI című melléklet 1.7. Beépítésre szánt különleges területek táblázata kiegészül a jelen rendelet 1. mellékletét képező 6. és 7. számú sorokkal.

- 3.§ A HÉSz 2. mellékletét képező 2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI című melléklet 2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei) táblázata kiegészül a jelen rendelet 2. mellékletét képező 3b. számú sorral.
- 4.§ A HÉSZ 1. § (3) a) SZ-1 és c) SZ-3 mellékletei a jelen rendelet 3. melléklet szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.

Záró Rendelkezések

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....
dr. Tüske Zoltán
polgármester

.....
Nagy Ibolya
jegyző

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

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 (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
6.	Ktu-1	3 000	-	Szabadon álló	40	40	5,0	40	7,5 /4,5*
7.	Ktu-2	3 000	-	Szabadon álló	40	40	5,0	40	7,5 /4,5*

*az építési övezet részletes előírásaiban rögzítettek szerint

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

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkiseb b zöldfelül et (%)	legnagyobb épületmagas ság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
3b.	Eg-2	2 000	0,5	0,5	--	4,5

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

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



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft			
	1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése:			
	Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítása			
		Terv megnevezése:		
		Alsónémedi Szabályozási tervének módosítása a 069/7 hrsz ingatlan és környezetének területére vonatkozóan		
Képviselő-testületi jóváhagyás				2025 július
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi 13-1095)				Tervszám: 242/2024 SZT-M/29