

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2025. (VIII. 6.)
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. §

(1) Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉS) 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. §

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 HÉS 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

4. §

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

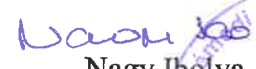

dr. Tüske Zoltán
polgármester




Nagy Ibolya
jegyző



A rendelet kihirdetve: 2025. augusztus 06-án


Nagy Ibolya
jegyző



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



2.2. 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 (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
3b.	Eg-2	2 000	0,5	0,5	--	4,5

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



tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
ha TERVSTÚDIÓ	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)		Horváth Adrienne	Tervszám: 242/2024 SZT-M/29

Végső előterjesztői indokolás

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 dokumentáció ezen észrevétel alapján a 13,520 m² tekintetében a jelzett 51. oldalon javításra került.

Fenti Országos Főépítészti támogató vélemény, valamint az államigazgatási egyeztető szervek véleményei értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze megküldte a termódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2024.06.30-án kelt ún. **záró szakmai véleményét** (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.