

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (X. 15.)
önkormányzati rendelete**

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

[1] Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével

[3] az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében, Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása céljából a következőket rendeli el.

1. §

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSz) 53. § az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az Má-á2 jelű övezetben elhelyezhető rendeltetések és azokhoz kapcsolódó építmények, épületek:

- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, hűtőház, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók, karámok stb.),
- b) a lótarthoz kapcsolódó szabadidős, oktatási és szálláshely célú hasznosítás építményei, épületei,
- c) a személyzet és a tulajdonos számára szolgáló legfeljebb 2 db lakás, a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület lakásonként nem haladhatja meg a 200 m² –t,
- d) A Má-á2 jelű övezetben az a)–e) pontok szerint elhelyezhető rendeltetések és építmények a jelen rendelet 2. melléklete szerinti Szabályozási terven jelölt „épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület” lehatároláson belül, és a jelen rendelet 1. mellékletének 2.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával helyezhetők el.
- e) Az övezetben keletkező szennyvizeket zárt szennyvíztárolóban kell összegyűjteni.”

2. §

A HÉSz 1. mellékletének 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázata a jelen rendelet 1. melléklet 2.a sorával egészül ki.

3. §

Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 1. § (3) bekezdés b) 2. melléklet: SZ-1 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv –Külterület c.

szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 2. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

4. §

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

dr. Tüske Zoltán
polgármester



Nagy Ibolya
jegyző



A rendelet kihirdetve: 2026. október 15-én

Nagy Ibolya
jegyző



A HÉSZ 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázata a következő 2.a sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület igénybe vehető legkisebb	elhelyezésére vehető telek	A legnagyobb terepszint	megengedett beépítettség		Megengedett legnagyobb épületmagasság(m)		
			területe (m2)		felett (%)		alatt (%)			
			gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)
2a.	Mezőgazdasági övezet	Má-á2	10 000	10 000	10 %		2 %		7,5	L: 4,5

L: lakóépület; G: gazdasági épület

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/33	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan



	épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával	
	tervezési terület		
	Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan		
	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan		
KÉPVISELŐ-TESTULETI JÓVÁHAGYÁS			2026. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)		Tervszám: 285/2026	SZT-M/33

Végső előterjesztői indokolás

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata lefolytatta Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását az ún. Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan.

A tervmódosítás Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (TSZT), Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítását is igényelte a Rézpatkó lovarda (Felsőráda 13.) 0263/1-5, 0263/21-22 és 0263/35-37 hrsz ingatlanjaira vonatkozóan.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 110/2026. (V.27.) önkormányzati ún. együttes határozatában döntött a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban.

A tervmódosítással kapcsolatos egyeztetés során a környezet védelméért felelős szervek tervmódosítás kapcsán véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán.

A TRE módosítás partnerségi-lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata egymással párhuzamosan folytatta le a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § eljárási szabályai szerinti ún. általános eljárással, mivel a módosítás meglévő erdőterületet is érintett.

A módosítás során NEM történt új beépítésre szánt terület kijelölése. Az erdőterület érintettség miatti erdőkompenzációt a tulajdonos a saját (lovarda) területén belül oldotta meg.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 150/2026. (VII.29.) önkormányzati határozatával elfogadta az államigazgatási egyeztetésre beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat és lezárta mind az államigazgatási-, mind a partnerségi véleményezést, valamint döntött az ún. záróvéleményezés megindításáról.

Ezt követően elkészült az ún. záró véleményezési tervdokumentáció, amely megküldésre került a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének a záróvélemény kiadása érdekében. Az Állami Főépítész átnézve a beérkezett államigazgatási- és partnerségi-lakossági véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat, valamint a terv egyeztetésének jogszerű lefolytatását, megállapította, hogy az egyeztetés folyamata lezárható a tervmódosítás jóváhagyással.

Fentiek értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2026. 08. 25-én kelt záró szakmai véleményét (Ügyiratszám: PE/AF/00215-8/2026.; E-TÉR azonosító: 35754) megküldte.