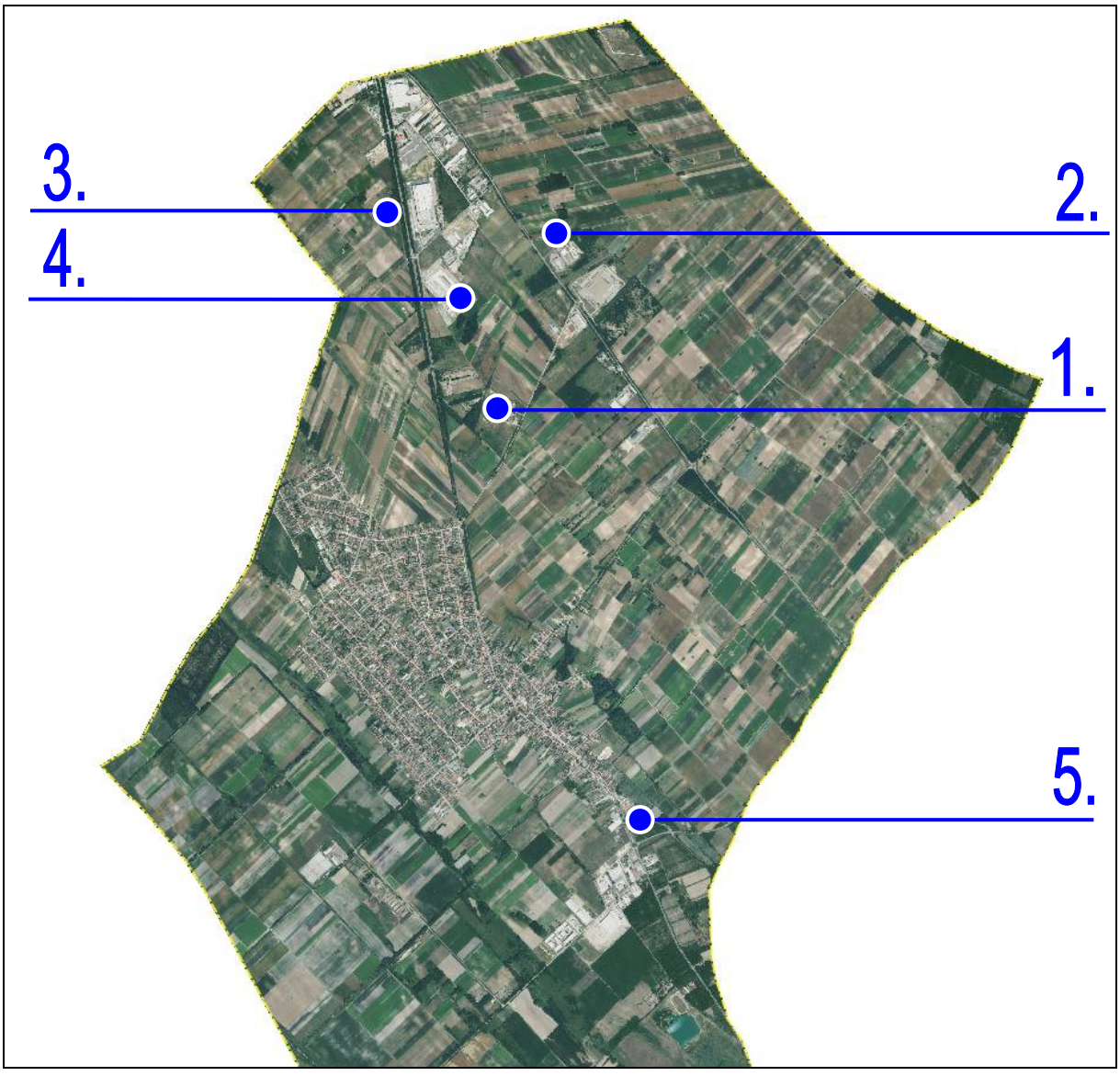
HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

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



419/2021. KORM. R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZT.TERVDOK.

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026 ÉVI MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE – ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL



2026 NOVEMBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne  +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítészmérnök TK 13-1860
	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö

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

Tervszám: 292/2026

419/2021.KORM.R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

2026 november hó

TARTALOMJEGYZÉK

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 5
ÁTNÉZETI TÉRKÉP – ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV 6

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK..... 7
II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA 8
III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE 9
IV. A TERV TARTALMA.....11
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA 13
VI. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA.....56
VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM 64

TERVIRATOK.....65

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 190/2026. (IX.30.) önkormányzati ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban és a terv tartalmát rögzítő feljegyzés

2. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 191/2026. (IX.30.) határozata a környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról

3. melléklet – A 3. részterületet érintően a Magyar Közút Nonprofit Zrt. mint az 5. sz. főút kezelője által PES-666/4/2014. számon adott közútkezelői hozzájárulása a meglévő útcsatlakozás felújítására (2014)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása Határozat –tervezet.....72

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/19	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan
TSZT-M/20	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan
TSZT-M/21	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 3. részterületre vonatkozóan
TSZT-M/22	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 4. részterületre vonatkozóan

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

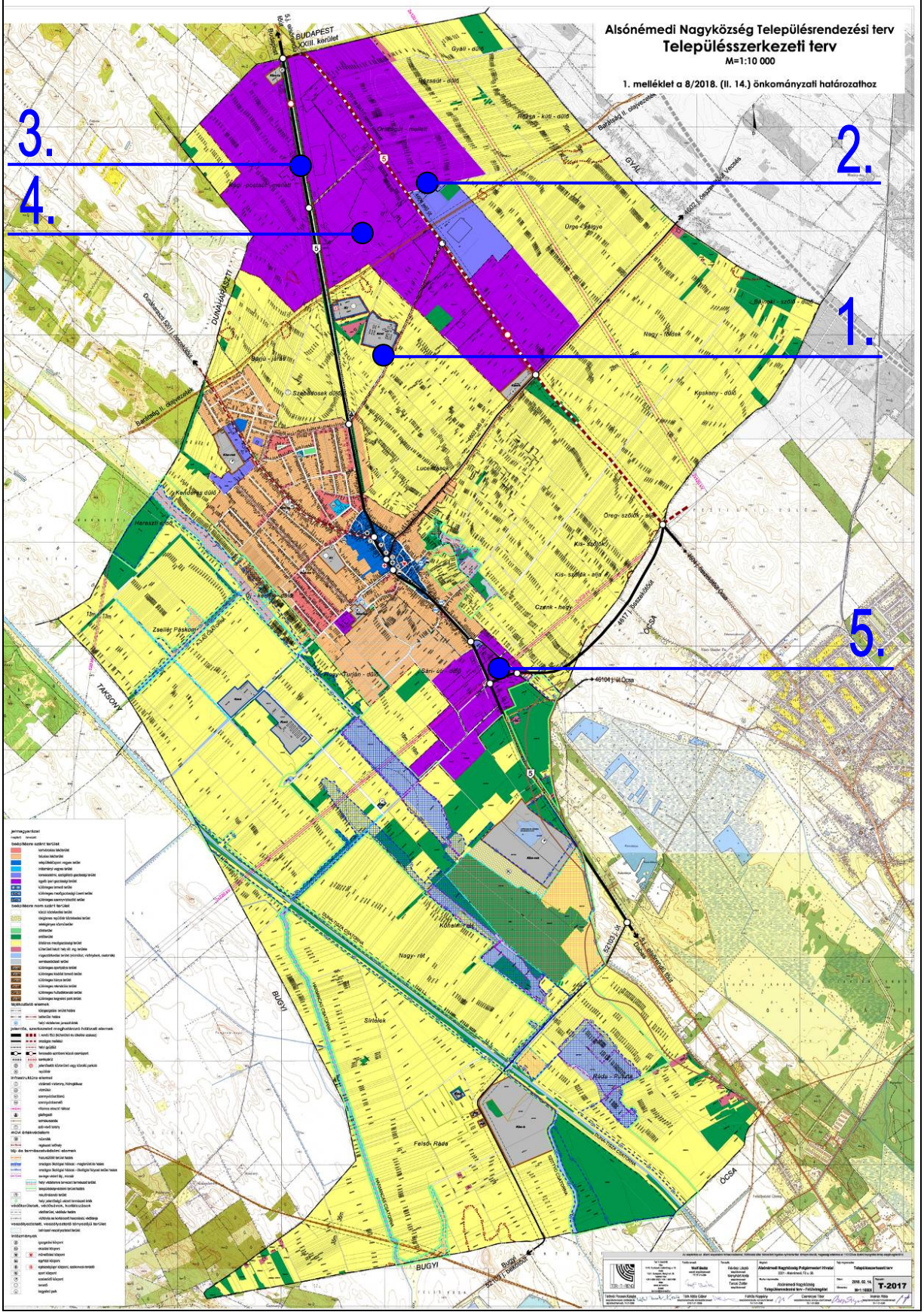
JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet 80

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

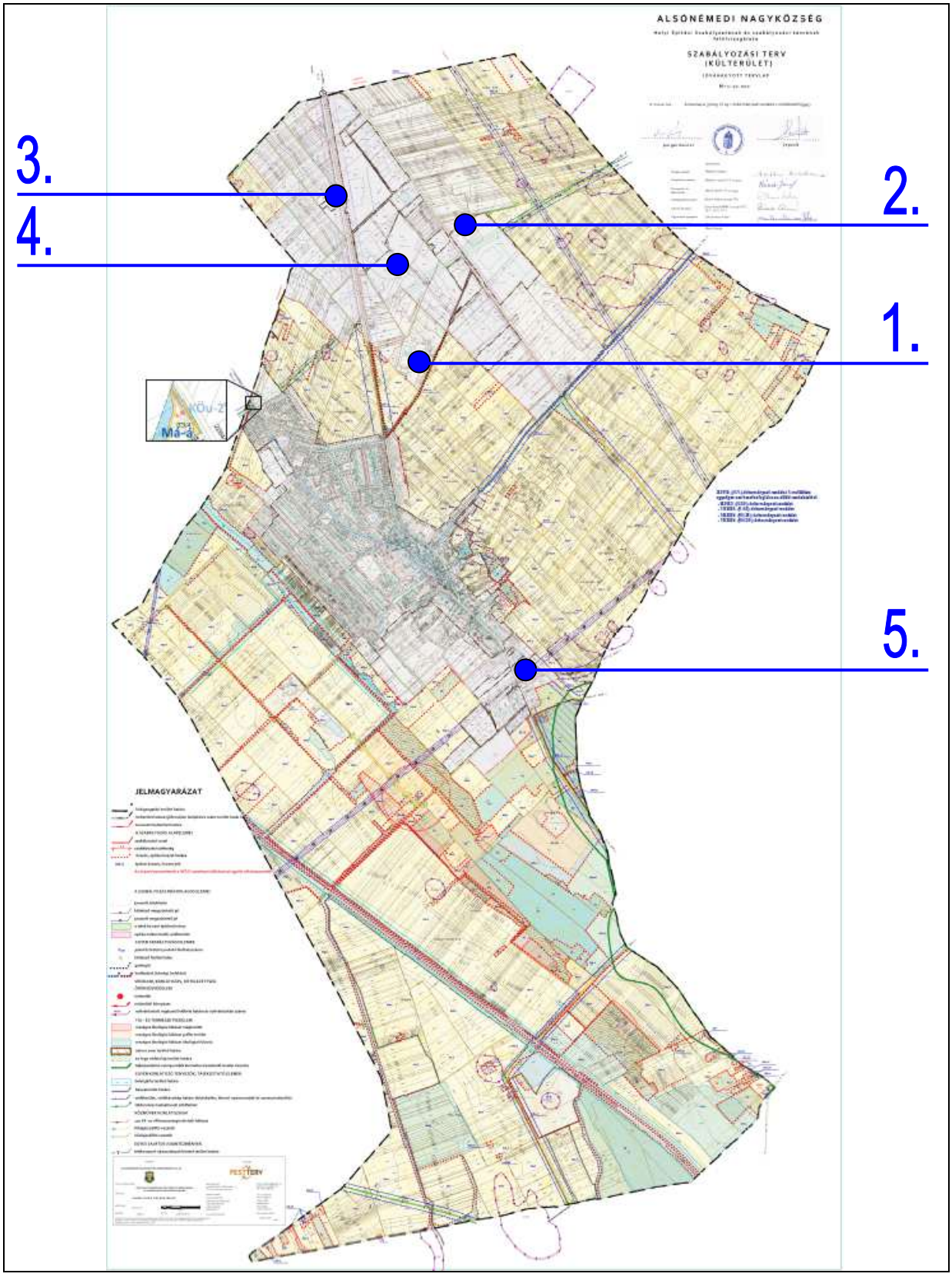
Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/34	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása az 5. részterületre vonatkozóan
SZT-M/35	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan
SZT-M/36	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan
SZT-M/37	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 3. részterületre vonatkozóan
SZT-M/38	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 4. részterületre vonatkozóan

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



ÁTNÉZETI TÉRKÉP – ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

– KÜLTERÜLET –



I. BEVEZETÉS

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata megkezdte **Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) 2026 évi módosítását részterületekre c. tervet az alábbiak szerint:**

- **Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása**
  a Településszerkezeti tervet (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és Szabályozási tervet (SZT),
- **a** Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) mellékletét képező **Szabályozási terv (SZT) módosítása,**
- **a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása.**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az elmúlt másfél évben Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) egyes részterületekre történő módosításáról külön-külön támogató határozatokat hozott az érintett részterületekre vonatkozóan.

Ezt követően az Önkormányzat Képviselő-testülete a 190/2026. (IX.30.) önkormányzati ún. együttes határozatával döntött a jelen részterületekre történő tervmódosítás támogatásáról és egyeztetésének megindításról, valamint tervmódosítás települési önkormányzati főépítész által a meghatározott tartalmáról. (Lásd a Terviratok 1. mellékletében.)

Jelen TRE módosítás **partnerségi-, lakossági 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.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021. Korm.rend.) 66. § szerinti ún. **általános eljárás** szerint folytatja le, mivel a tervmódosítás 3. részterülete meglévő erdőterületet érint.
Meg kell jegyezni, hogy a jelen módosítás során **NEM történik új beépítésre szánt terület** kijelölése.

Alsónémedi Nagyközség hatályos Településrendezési Eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településfejlesztési Koncepció: 221/2011. (IX. 13.) számú határozat
- Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve és leírása: 8/2018.(II.14.) számú határozat,
- Alsónémedi Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve: 3/2019.(III.1.) önk. rendelet

II. TERVEZÉSI RÉSZTERÜLET, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

RÉSZTERÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA	Módosítás jellege		
	TSZT	HÉSZ	SZT
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) MÓDOSÍTÁSA - RÉSZTERÜLETEKRE			
SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS MELLETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS IS TÖRTÉNIK!!!			
1. RÉSZTERÜLET A 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanokra vonatkozóan a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv megalapozásával a Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet területnek a Gksz-1 jelű Kereskedelmi gazdasági építési övezetbe történő átsorolása. A módosítást a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv alapozza meg.	✓	–	✓
2. RÉSZTERÜLET A 0128/8 és 2405/4 hrsz Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlanokkal kapcsolatos rendezés, amely értelmében a szervízút és a zsákforduló kiszabályozás módosításra kerül. A Képviselő-testület támogatja a 2401, a 0113, a 0112/37-38 és a 0128/66 hrsz ingatlanok Gksz-4 építési övezetbe történő átsorolását. A módosítás során a Gksz-1 építési övezetre hatályos beépítési paraméterei nem módosulnak, de a területek az e területre újonnan létrehozásra kerülő ÚJ Gksz-4 építési övezetbe kerülnek átsorolásra.	✓	–	✓
3. RÉSZTERÜLET A Penny Logisztikai Központ területével szemben fekvő 3600 hrsz területen működő Úz-Trans Fuvarozó Kft. betonüzeme megközelítésének rendezése az erdőn keresztül vezetett aszfaltozott bejárón keresztül, amelyhez a közútkezelő hozzájárulását adta. A módosítást a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv alapozza meg. E módosítás meglévő erdőterületet érint, ezért kompenzációként új erdőterületkijelölés szükséges!	✓	–	✓
5. RÉSZTERÜLET A 3005 hrsz (korábban 0221/2 hrsz) ingatlan megközelítését biztosító 0221/37 hrsz önkormányzati út hatályos településrendezési eszközökben szereplő téves színezésének javítása a környező kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásnak (Gksz) megfelelően. Ezzel teljesülni tud az önkormányzat hosszú távú célja, hogy a 2237 hrsz út és a 3005 hrsz ingatlan a szomszédos ingatlannal összevonhatóvá válik. E módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés c) pontja alapján NEM minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek!	✓	–	✓
SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁSA – NEM TÖRTÉNIK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS!!!			
4. RÉSZTERÜLET Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása során az SZT-3 jelű „Északi gazdasági terület és környezete” című szabályozási tervlapról az 5. sz. út keleti oldala menti GLS Kft. területén 3080, 3073 és 3081 hrsz ingatlanokat érintő szakasza, valamint ugyanezen területről a „telek be nem építhető része” jelölések törlésre kerülnek.	–	–	✓
CSAK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) ELŐÍRÁSAIT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS			
6. RÉSZTERÜLET Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 97/2025. (IV.30.) sz. önkormányzati határozatában döntött a HÉSZ 19.§ (8) bekezdés b) pont ba) alpontjának törlésével kapcsolatos HÉSz módosításról.	–	✓	–
7. RÉSZTERÜLET A vízműtelep és a szennyvíztisztító-telep kapacitáshiánya miatt a gazdasági területek nem láthatók el egy új víztorony és a szennyvíztisztítótelep tervezett bővítésének megvalósulása befejezéséig. Annak érdekében, hogy a gazdasági területek vízellátása és szennyvízkezelése ezen átmeneti időben is megoldható lehessen a HÉSz közműellátásra vonatkozó előírása módosításra kerül.	–	✓	–

III. TERVKÉSZÍTÉS EGYEZTETÉSE

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) Korm.rend. szerinti egyeztetés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata e Korm. rendelet **3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. E megkereső levelet az Önkormányzat 2026.04.16-án küldte ki 15 nap határidővel, azaz a véleményezés 2026.05.01-én járt le.**

Fentiek szerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresett érdekelt szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán. Az adatszolgáltatással megkeresett érintett államigazgatási szervek a tervmódosítással kapcsolatban **nem emeltek kifogást.**

A beérkező válaszok alapján hozta meg a Képviselő-testület a 191/2026. (IX.30.) önkormányzati határozatát a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy **környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni** jelen tervmódosításhoz, **valamint a tervmódosítás államigazgatási- és partnerségi-lakossági egyeztetésének lefolytatásról**. Lásd Terviratok 2. melléklet.

2. ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés – E-TÉR

A jelen terv államigazgatási- és a partnerségi-lakossági egyeztetése – mivel a tervmódosítás 3. részterülete meglévő erdőterületet érint – a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet **66.§** eljárási szabályai szerinti **általános eljárás** alapján történik, amely során egymással párhuzamosan kerül lefolytatásra az államigazgatási- és a partnerségi-lakossági egyeztetés.

- **ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 20 nap)

  A terv az ún. **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén kerül egyeztetésre, mind a részt venni kívánó államigazgatási szervek, mind a részt venni kívánó** Partnerek, lakosok számára, akik ezen egyeztető felületen tehettek észrevételt, és e felületen kapnak észrevételeikre a tervező és az önkormányzat által megfogalmazott választ.

- **PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés**

  Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata NEM rendelkezik helyi partnerségi rendelettel. Így jelen tervmódosítás ún. Partnerségi-lakossági egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata az országos jogszabályok alapján folytatja le az alábbiak szerint:

  - **E-TÉR** (egyeztetési idő: E-TÉR által biztosított 20 nap)

    Egyrészt a 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdése szerint az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén**, ahol a bejelentkező Partnerek tehetnek észrevételt.

- **ÖNKORMÁNYZATI HONLAP – HIRDETMÉNY (egyeztetési idő: 20 nap)**

  Másrészt a 419/2021. Kormányrendelet 75.§ szerint annak okán, mert Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata NEM rendelkezik helyi partnerségi rendelettel ezért az E-TÉR egyeztetéssel párhuzamosan az önkormányzati honlapon kerül közzé tételre az egyeztetési tervdokumentáció, amelyre az érdeklődő partnerek és lakosság **írásban**: postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun, valamint E-papíron a Polgármesternek címezve tehetnek észrevételt.

- **LAKOSSÁGI FÓRUM - ÖNKORMÁNYZATI HONLAP**

  Harmadrészt Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § (3) bekezdésének a 2026. január 14-től hatályos állapota szerint lakossági fórum elektronikus úton kerül megtartásra az Önkormányzat honlapján. Az egyeztetési tervdokumentációval kapcsolatban az érdeklődő partnerek és lakosság **írásban:** postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun, valamint E-papíron a Polgármesternek címezve tehetnek észrevételt.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete fentiek szerinti partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásukat követően önkormányzati határozattal zárja le. Valamint ugyanabban a Képviselő-testületi határozatában dönt a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról.

4. ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉS egyeztetés – E-TÉR

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete által lezárt államigazgatási- és partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményekre adott tervezői válaszok elfogadásáról és a tervmódosítás egyeztetésének folytatásáról hozott határozata alapján az egyeztetési tervdokumentációt (illetve a szükség szerint a kiegészítve, javítva) az E-TÉR felületre történő feltöltéssel küldi meg az Önkormányzat Pest Megye Állami Főépítészének, aki a tervre vonatkozóan kiadja az ún. záróvéleményét, vagy hiánypótlást ír elő.

A terv jóváhagyásának feltétele az állami főépítészi záróvélemény, amely a képviselő-testületet felhatalmazza majd a tervmódosítás jóváhagyására.

A záróvélemény a kiadását követő 6 hónapig hatályos.

IV. A TERV TARTALMA

A jelen egyeztetési **tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát** a 419/2021. Korm.rend. **7. § (7)** bekezdésében rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész határozta meg, amelyet a Képviselő-testület a 190/2026. (IX.30.) önkormányzati ún. **együttes határozatával fogadott el.** (Lásd Terviratok 1. melléklet)

Alsónémedi Nagyközség **hatályos településrendezési eszközeit 2018-ban a Képviselő-testület** (a Településszerkezeti tervet a 8/2018.(II.14.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelettel) **hagyta jóvá**. Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész elkészült**.

Jelen módosítás során a kormányrendelet értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban amennyiben szükséges az érintett tervezési területre, tervezési feladatra aktualizálni kell.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 3. melléklete figyelembevételével – fenti** 166/2023. (VI.28.) **önkormányzati határozat 5. pontja és melléklete szerinti tartalommal - az alábbiak szerint került meghatározásra.**

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA
- Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
- Tervezési terület bemutatása
- A tervkészítés célja
- Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Alsónémedi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint
- Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
- Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
- Szabályozási koncepció

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata 2019 őszén hagyta jóvá új Településfejlesztési koncepcióját és Településrendezési Eszközeit az alábbiak szerint:

Alsónémedi Településfejlesztési Koncepciója és Településrendezési eszközei jóváhagyása:

- Településfejlesztési Koncepció: 221/2011. (IX. 13.) számú határozat
- 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.

Fenti dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.rend. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó vizsgálat, és a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

A jelen tervmódosításhoz, a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat egyes részei is figyelembevételre kerültek a 314/2012. Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdései alapján, és ezen korábban elkészült vizsgálat csak a tervezési részterületre vonatkozóan kerül aktualizálásra a 314/2012 Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése alapján.

A tervezési terület megegyezik a módosítás várható hatása szerinti területtel, így a jelen Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó munkarészek ezen területre készülnek a 314/2012. Korm. rendelet 16.§ (6) bekezdés előírásának megfelelően.

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK –
A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

A 314/2012. Korm. rendelet 1 sz. melléklete szerinti 1.1-1.20 pontig történő Megalapozó Vizsgálat és a 2. és 3. alfejezet szerinti Helyzetelemzés és Helyzetértékelés munkarészek a Településfejlesztési koncepcióhoz (TFK) elkészültek, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – *A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint*
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján az Alátámasztó javaslat a tartalmi követelményként felsorolt alábbi munkarészeket tartalmazza:

1. A környezetalakítás terve
2. Szakági javaslatok
3. Közlekedési javaslatok
4. Közművesítési javaslatok
5. Környezeti hatások és feltételek
6. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
7. **Szabályozási koncepció**
8. Beépítési terv
9. Környezeti értékelés

Jelen módosítás a **7. Szabályozási koncepció munkarészben jelent módosítást a jelen terv szerinti részterületekre vonatkozóan.**

A részterületekre vonatkozó változásokat az alábbi összefoglaló vizsgálatot és javaslatot tartalmazó VI. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA c. fejezet szerinti táblázat részletesen a részterületekre vonatkozóan külön-külön mutatja be.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
V. ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLATOK, JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

1. RÉSZTERÜLET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI FELADAT:	
A 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanokra vonatkozóan a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv megalapozásával a Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet területnek a Gksz-1 jelű Kereskedelmi gazdasági építési övezetbe történő átsorolása. A módosítást a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv alapozza meg.	TSZT MÓD TSZT-M/19 HÉSZ MÓD, SZT MÓD SZT-M/34

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A mintegy 9 hektár kiterjedésű tervezési területet a 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanok képezik.

A tervezési terület közlekedési szempontból frekventált elhelyezkedésű, a főváros déli közigazgatási határa közelében fekszik, nem messze az M5 autópályától, az M0 autóúttól, 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 mindkét közút irányából megközelíthető a szilárd burkolatú Sertéstelepi úton.



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A tervezési terület 076/3, 076/7, 076/8, 077/9, 076/11 hrsz telkei 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 földhivatali nyilvántartás szerint a tervezési terület 90%-a művelés alól kivett terület, amelyből 81.211 m^2 kivett telephely; 640 m^2 út; 10%-a művelés alatt álló 5-ös minőségi osztályú gyep (legelő), illetve 4-es és 5-ös minőségi osztályú szántóként nyilvántartott, amelyeket már nem művelnek.

A Sertéstelepi úton szomszédos ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt állnak, a területtől nyugatra elhelyezkedő 069/7 hrsz telken jóváhagyott terv szerinti turisztikai fejlesztés tervezett.

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 Szektor: 61
Külterület 076/3 helyrajzi szám Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	alosztály adatok kat.jöv k.fill
a legelő	5	875	0.31		
b szántó	5	1944	2.02		
c Kivett telephely	0	2313	0.00		
A földrészlet összes területe:		5132	2.33		

ALSÓNÉMEDI Szektor: 61
Külterület 076/7 helyrajzi szám Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok / művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	alosztály adatok kat.jöv k.fill
. Kivett telephely és sertéstelep (11 db épület)	0	2.5107	0.00		

ALSÓNÉMEDI
Külterület 076/11 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett telephely	0	2.5078	0.00		

ALSÓNÉMEDI
Külterület 076/12 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett telephely	0	2.8530	0.00		

ALSÓNÉMEDI
Külterület 077/5 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. szántó	4	6754	11.14		

ALSÓNÉMEDI
Külterület 077/9 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett telephely	0	183	0.00		

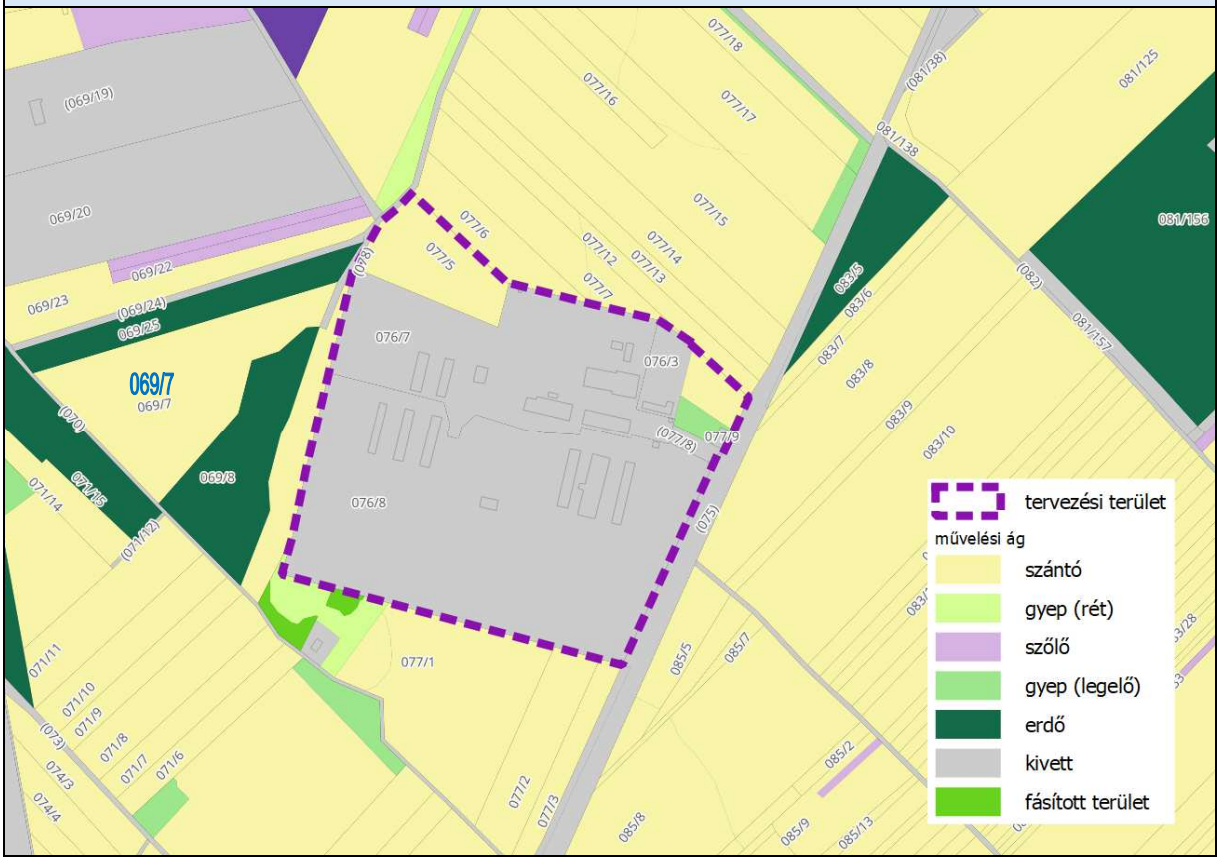
ALSÓNÉMEDI
Külterület 077/8 helyrajzi szám

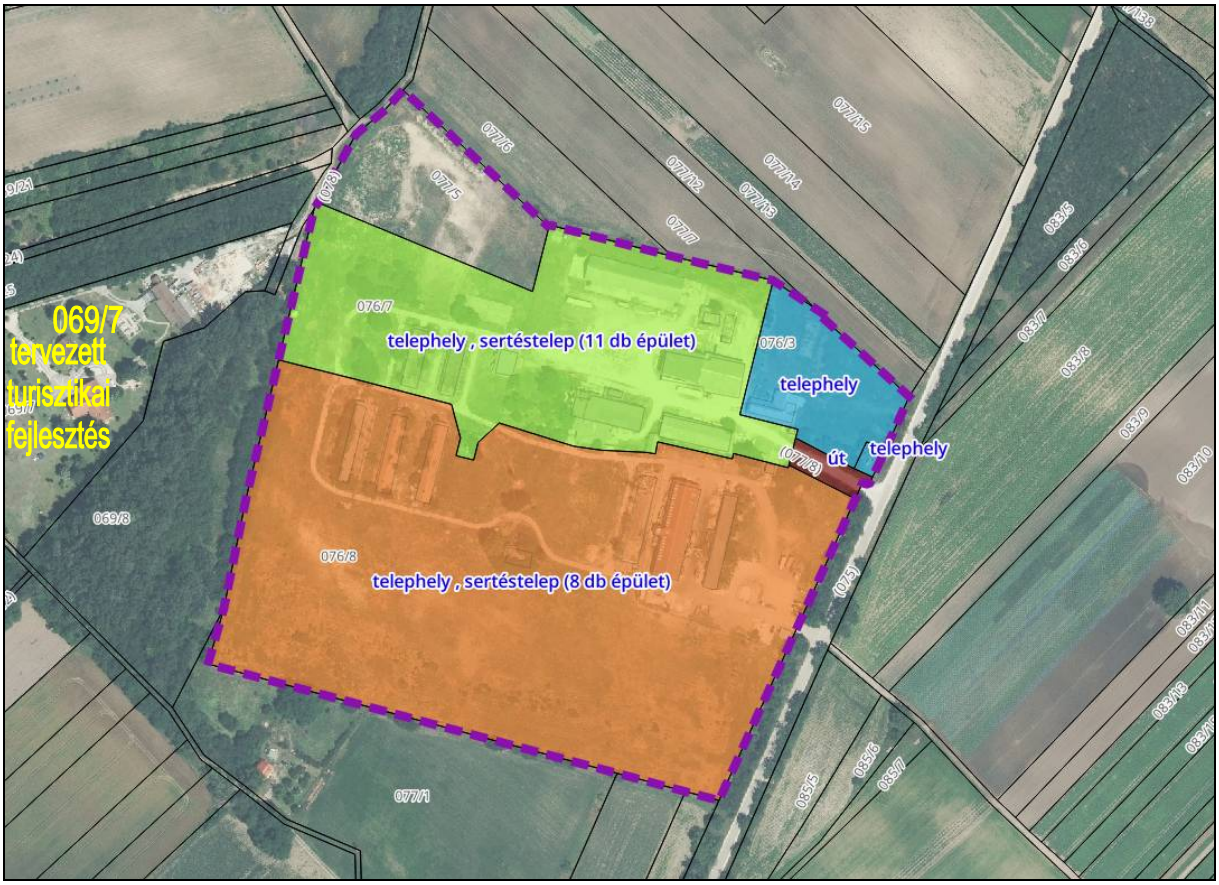
Szektor: 53
Térképszelvény:

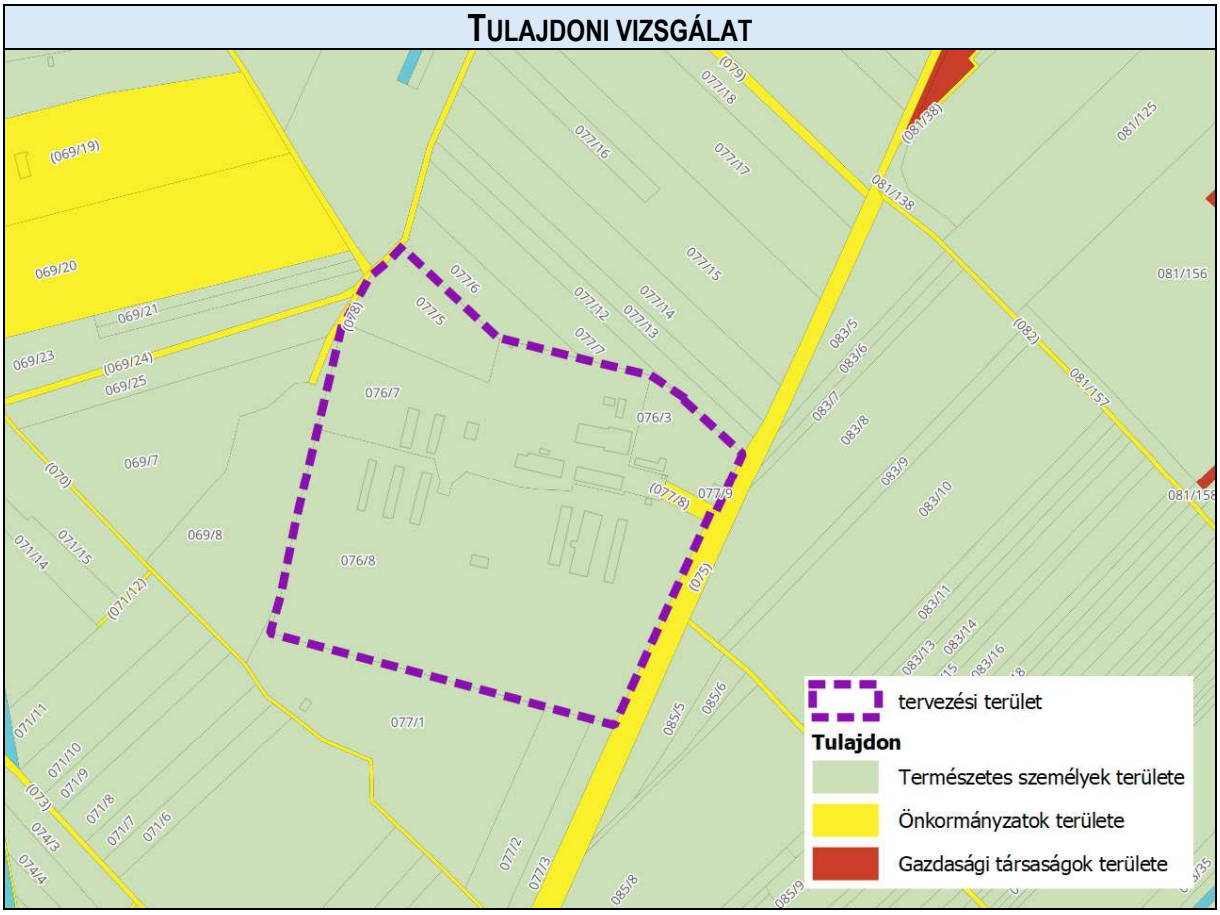
1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett út	0	640	0.00		

MEGLÉVŐ TERÜLETHASZNÁLAT SZERINTI VIZSGÁLAT







A terület bejáratát képező 077/8 hrsz telek és a 075 hrsz Sertéstelepi út önkormányzati tulajdon, a tervezési területet alkotó többi külterületi ingatlan magántulajdonban van.





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


076/11
Sertéstelepi út (075 hrsz)


076/12
Sertéstelepi út (075 hrsz)



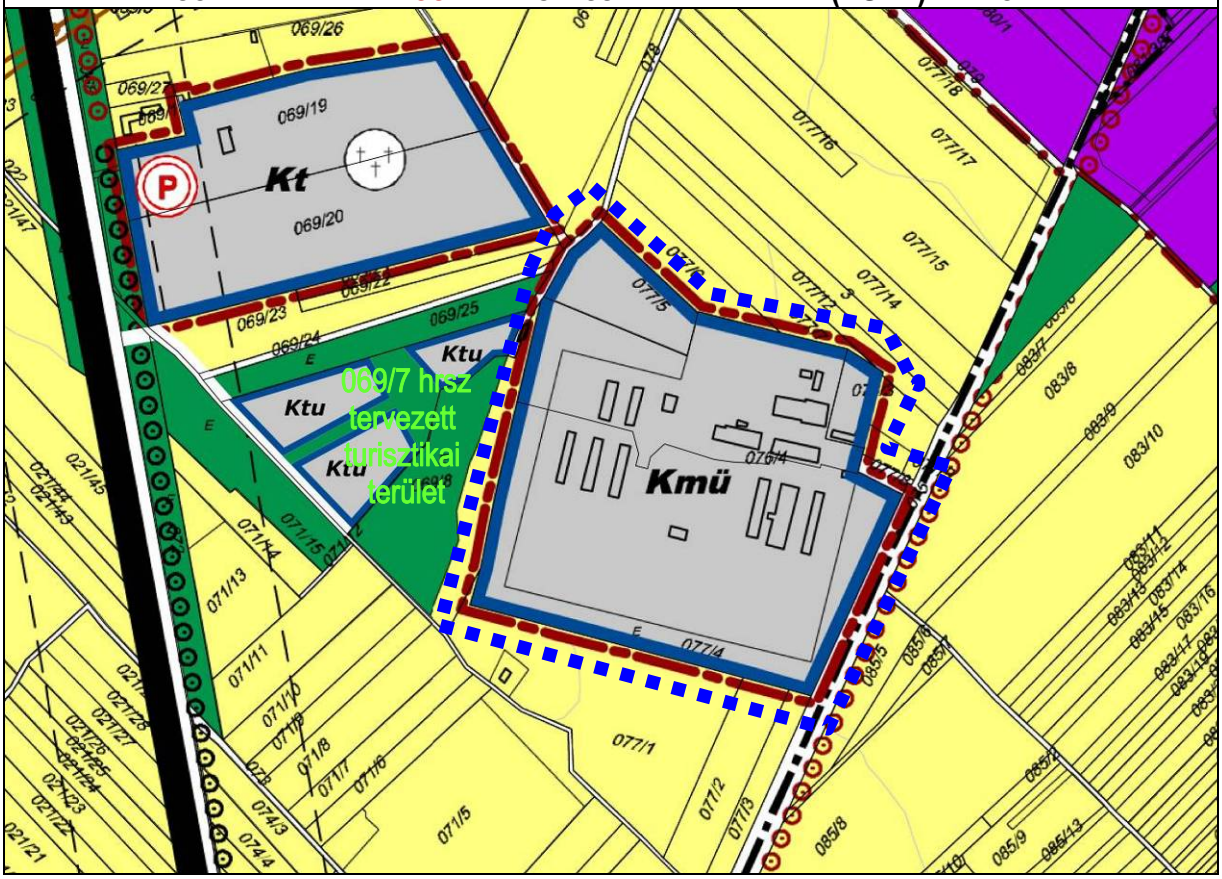






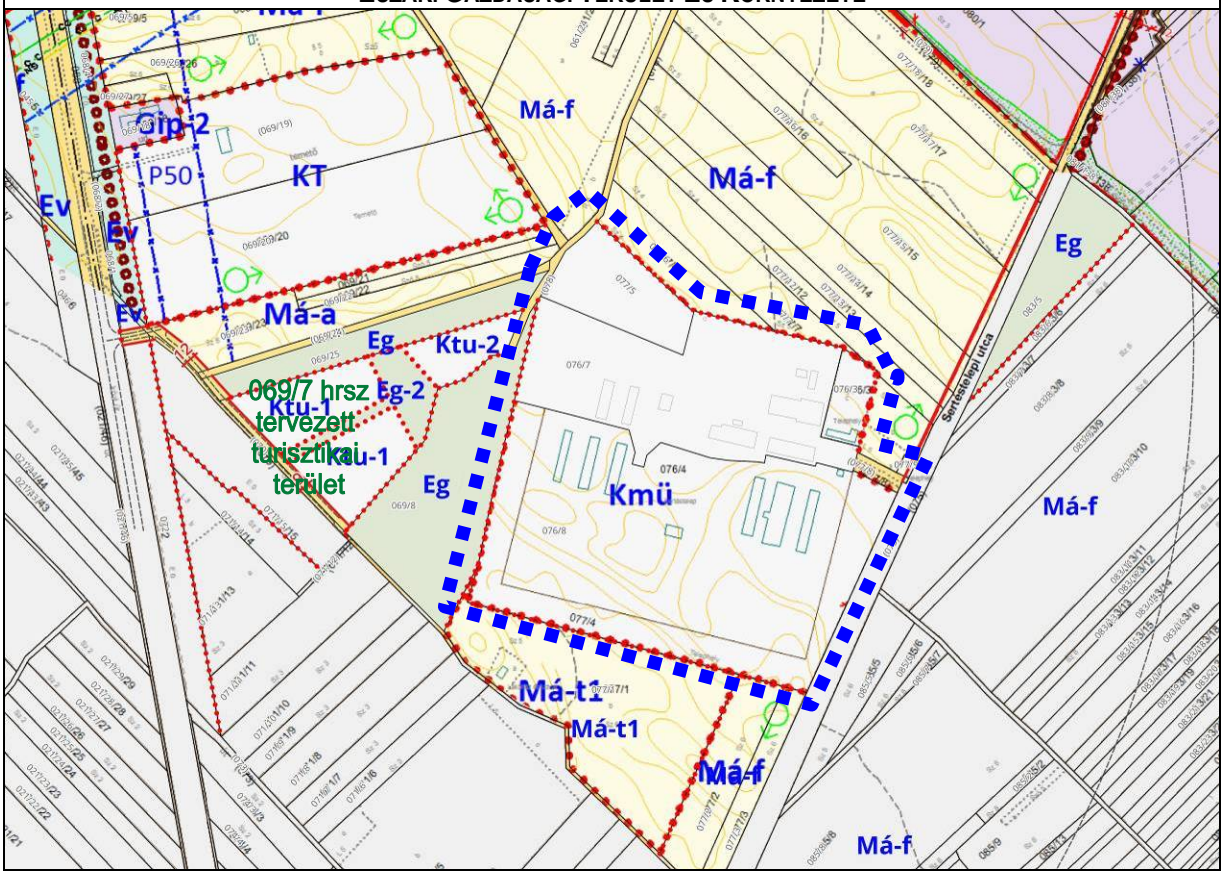
Fentieket összefoglalva a tervezési terület évtizedek óta nem mezőgazdasági üzemi területként funkcionál, hanem kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyeként.
Ugyanakkor Alsónémedi Nagyközség HATÁLYOS Településrendezési Eszközei - TRE (Településszerkezeti terv-TSZT, Helyi Építési Szabályzata-HÉSZ és Szabályozási tervlap-SZT) jelen tervezési területre Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület területhasználatot és építési övezetet jelöl.

ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONATA



ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONATA

ÉSZAKI GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE



A Kmü 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 -

39. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmü)

40. § (1) A mezőgazdasági üzem területén:
a) a növénytermesztést és állattenyésztést szolgáló épületek és építmények, (pl.: terménytárolók, istállók, fejőház, gépszín, gépjavító, 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

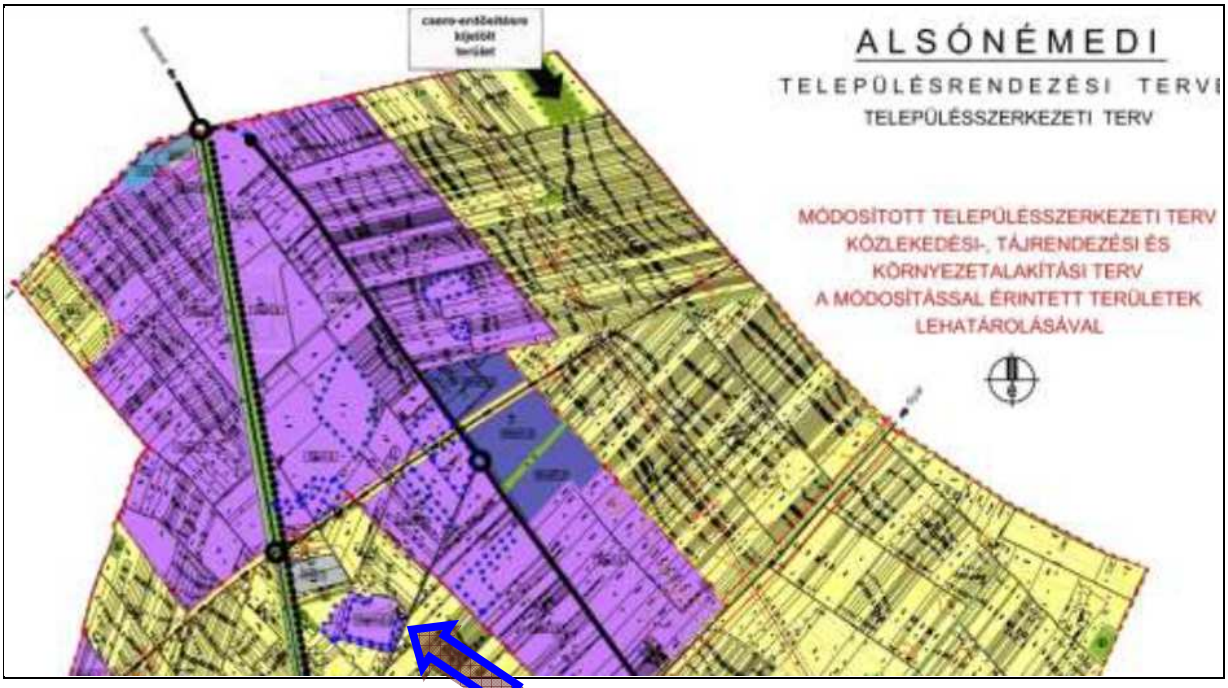
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint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

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:



A módosítás nem teszi szükségessé a településképi dokumentumok módosítását, mivel jelen állapotban is gazdasági területként jelölt, amely megfelel a jelen gazdasági területfejlesztésnek.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának
9/2018.(IV.27.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről (TKR)
egységes szerkezetben a 4/2019. (III. 28.) és 7/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelettel **- kivonat**

16. A településkép 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 TKR 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.

Az alábbiak szerinti önkormányzati határozat elfogadta a területre készült Telepítési tanulmánytervet a TRE módosítás megalapozásaként.

177/2025. (VII. 30.) önkormány zárt határozata a telepítési tanulmányterv elfogadásáról

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 tanulmánytervvel 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 elkészíttetett „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 tanulmánytervvel 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

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

A tulajdonos a jó közlekedési adottságokkal rendelkező terület fejlesztése érdekében Telepítési tanulmánytervet készíttetett, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete 177/2025. (VII. 30.) önkormányzati zárt határozatával elfogadott a TRE módosítás megalapozásához.

A Telepítési tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepciónak megfelelően a tervmódosítás célja, hogy az érintett tervezési terület **hatályos** településrendezési eszközök szerint meghatározott **Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) területfelhasználásból és építési övezetről Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba** és **a HÉSZ-ben már meglévő Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe** kerüljön átsorolásra.

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 hatályos SZT által megállapított Kmü jelű különleges mezőgazdasági terület építési övezetből 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 jelű „Északi gazdasági terület és környezete” Szabályozási tervlapot érinti.

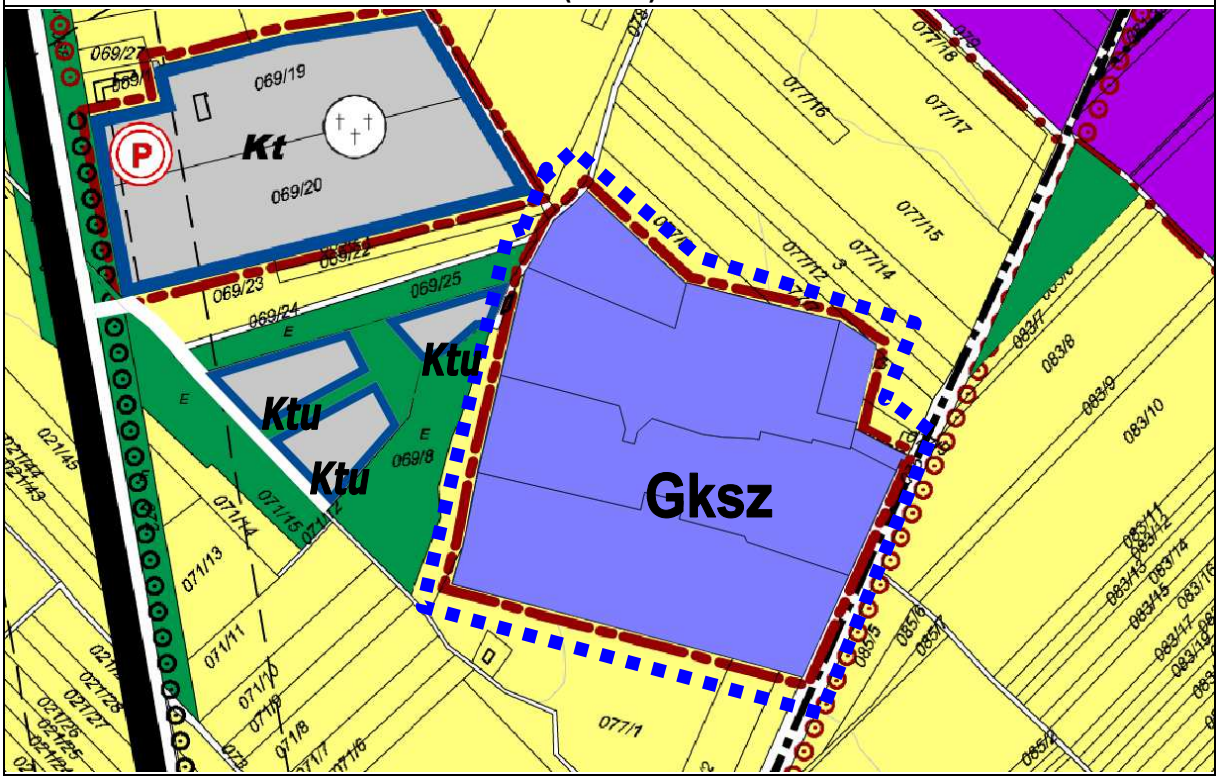
TAK és TKr – A településképi dokumentumok

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

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

Fontos megjegyezni, hogy jelen tervmódosítás során csak a hatályos településrendezési eszközökben Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) területfelhasználásból és építési övezetbe sorolt terült kerül átsorolásra Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba és **Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe, azaz ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜELT KIJELÖLÉS NEM TÖRTÉNIK!**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – MÓDOSÍTÁS – TERVEZET



Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása		
Módosítás által igénybevett területnagyság	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
88.431 m^2	különleges mezőgazdasági üzemi terület Kmü	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz

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) Telkenként 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 növénysáv 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.

HÉSz 35. §
„(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.”

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

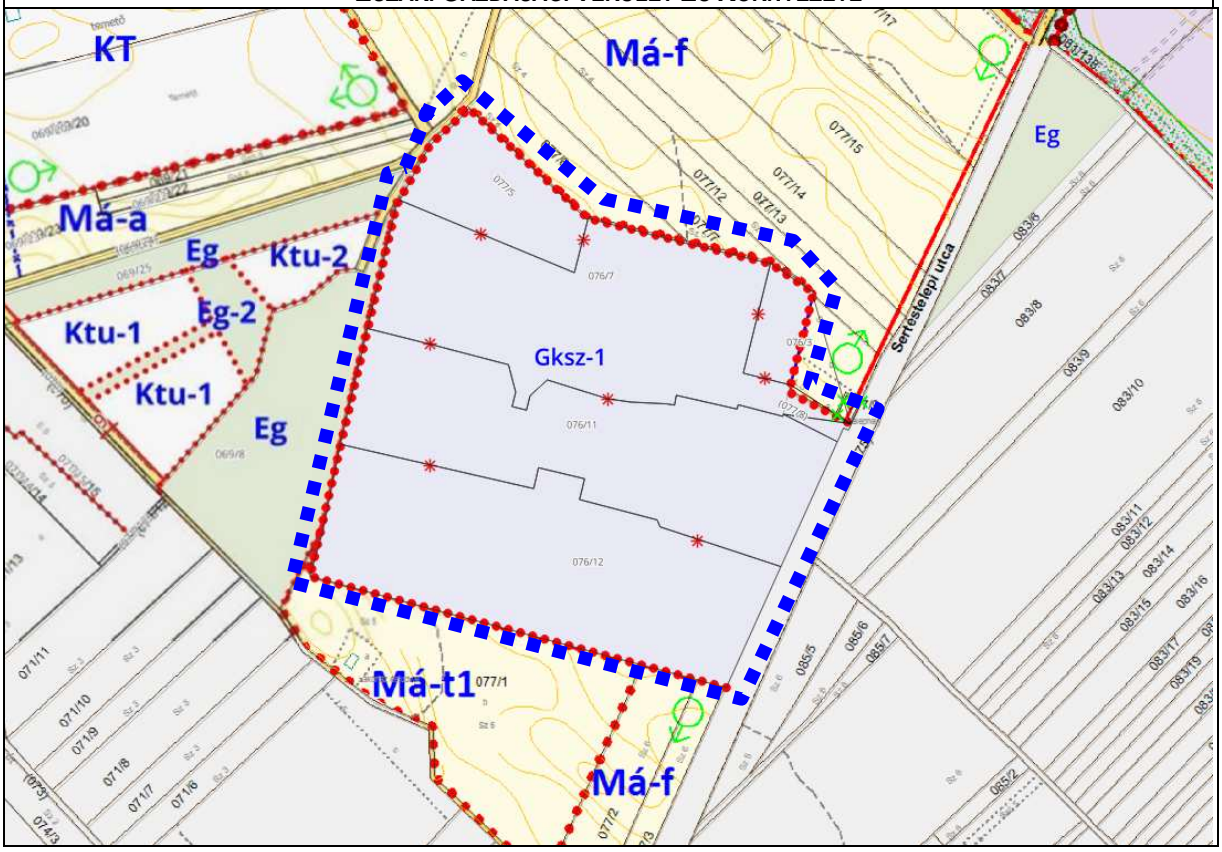
1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

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 (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Gksz-1	6000	50	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

ÉSZAKI GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE



2. RÉSZTERÜLET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) MÓDOSÍTÁSI FELADAT:

A 0128/8 és 2405/4 hrsz Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlanokkal kapcsolatos rendezés, amely értelmében a szervízút és a zsákforduló kiszabályozás módosításra kerül. A Képviselő-testület támogatja a 2401, 0113, 0112/37-38 és 0128/66 hrsz ingatlanok Gksz-4 építési övezetbe történő átsorolását. A módosítás során a telekszélesség kivételével a Gksz-1 szerinti hatályos beépítési paraméterek nem módosulnak a Gksz-4 építési övezetbe történő átsorolással.

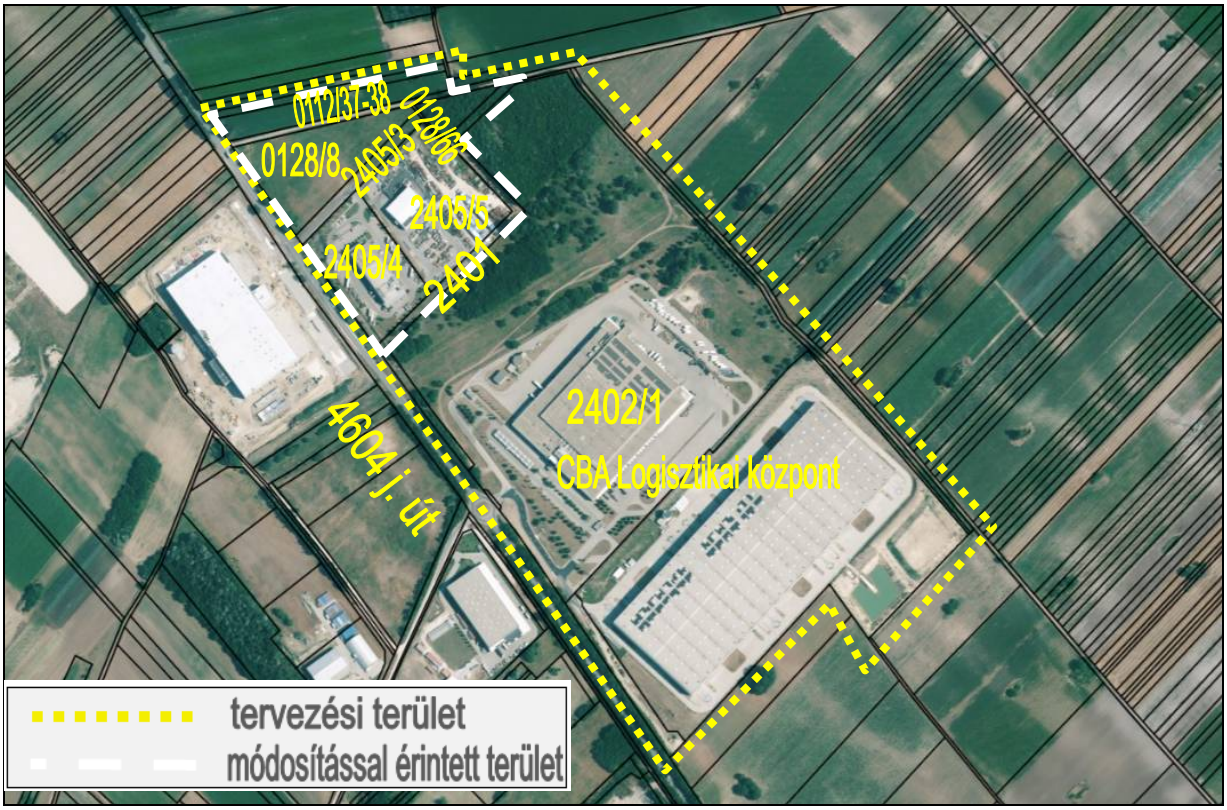
TSZT MÓD
TSZT-M/20
SZT MÓD
SZT-M/35

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A tervezési területet a 2401, 2405/3-5, 0128/8, 0113, 0112/37-38, 0128/66, 2402/1 és 2403/2 hrsz ingatlanok képezik.

A tervezési terület Alsónémedi közigazgatási területének északi részén, az ún. Északi vállalkozói terület keleti részén, a 4604 j. út (Soroksár-Örkény) északkeleti oldalán helyezkedik el.

Maga a módosítás nem érinti a CBA Logisztikai Központ területét.

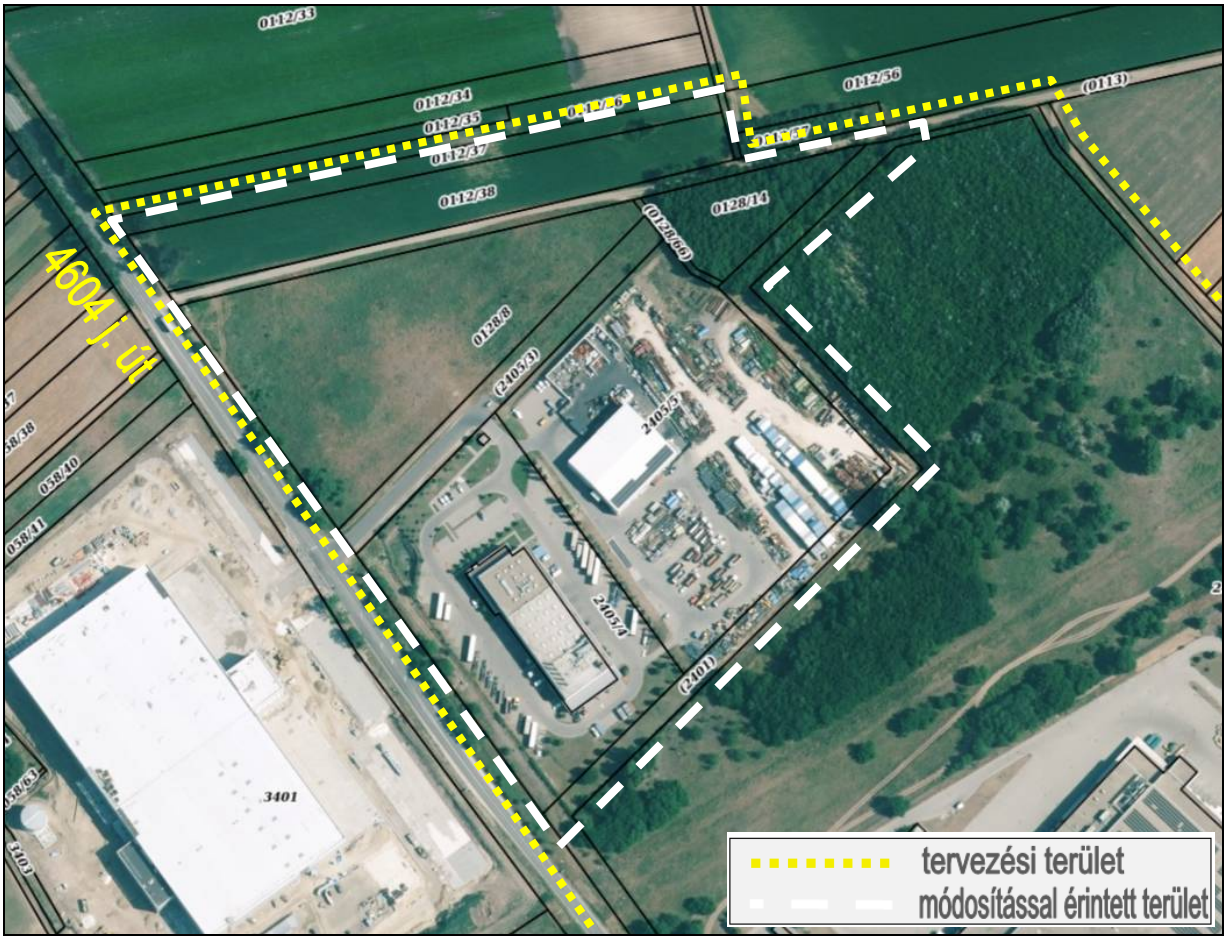


Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:

A 2405/4-5 hrsz telkek beépítettek: a 2405/4 hrsz telken teherautó szerviz és irodaház, a 2405/5 hrsz telken hulladékfeldolgozó központ üzemel. A gazdasági telephelyek megközelítése a 4604 j. út felől a 2405/3 hrsz telken kialakított bekötő úton keresztül biztosított, közös bejáraton keresztül.

A CBA Logisztikai Központ a 2402/1 és 2403/2 hrsz ingatlanokon található.

A földhivatali nyilvántartás alapján a módosítással érintett terület mintegy fele szántó és fásított terület művelési ágú terület, valamint művelés alól kivett „inkubátorház, porta és udvar” és „építési terület” megnevezésű, illetve út.



MEGLÉVŐ TERÜLETHASZNÁLAT SZERINTI VIZSGÁLAT



FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS SZERINTI VIZSGÁLAT				
Hrsz	Művelési ág		Minőségi osztály	Tulajdonos
0128/14	fásított terület		5	magánszemély
0112/37	szántó		4	magánszemély
0112/38	szántó		4	magánszemély
0128/3	szántó		5	— magánszemély
2401	kivett	út	–	Önkormányzatok területe
2405/3	kivett	közforgalmú magánút	–	Természetes személyek területe
0128/66	kivett	út	–	Önkormányzatok területe
0113	kivett	út	–	Önkormányzatok területe
2405/4	kivett	inkubátorház, porta és udvar	–	Gazdasági társaság
2403/1	kivett	közforgalom elől el nem zárt magánút	–	Gazdasági társaság
2405/5	kivett	építési terület	–	Gazdasági társaság
2403/2	kivett	beépítetlen terület	–	Gazdasági társaság
2402/1	kivett	logisztikai központ	–	Gazdasági társaság
	erdő		0	
2402/2	út		–	Gazdasági társaság

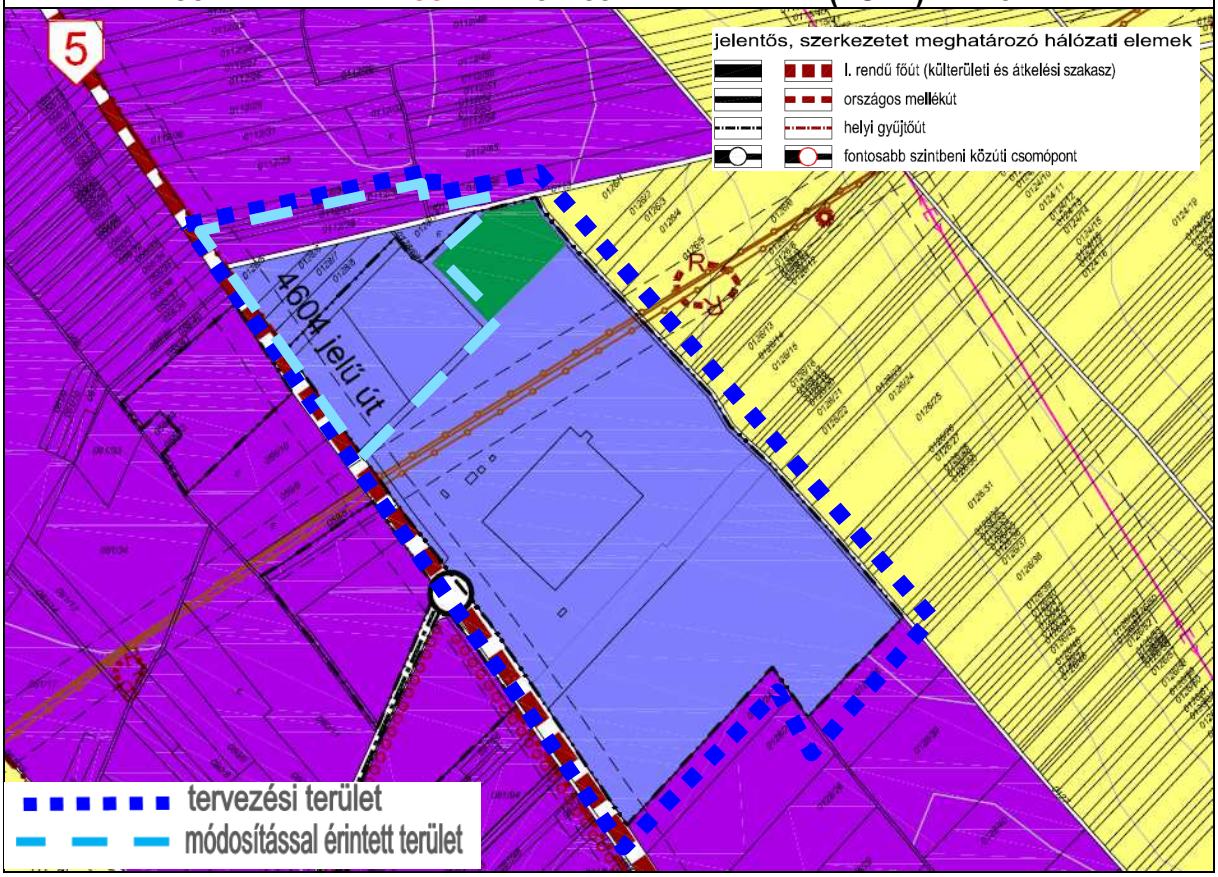






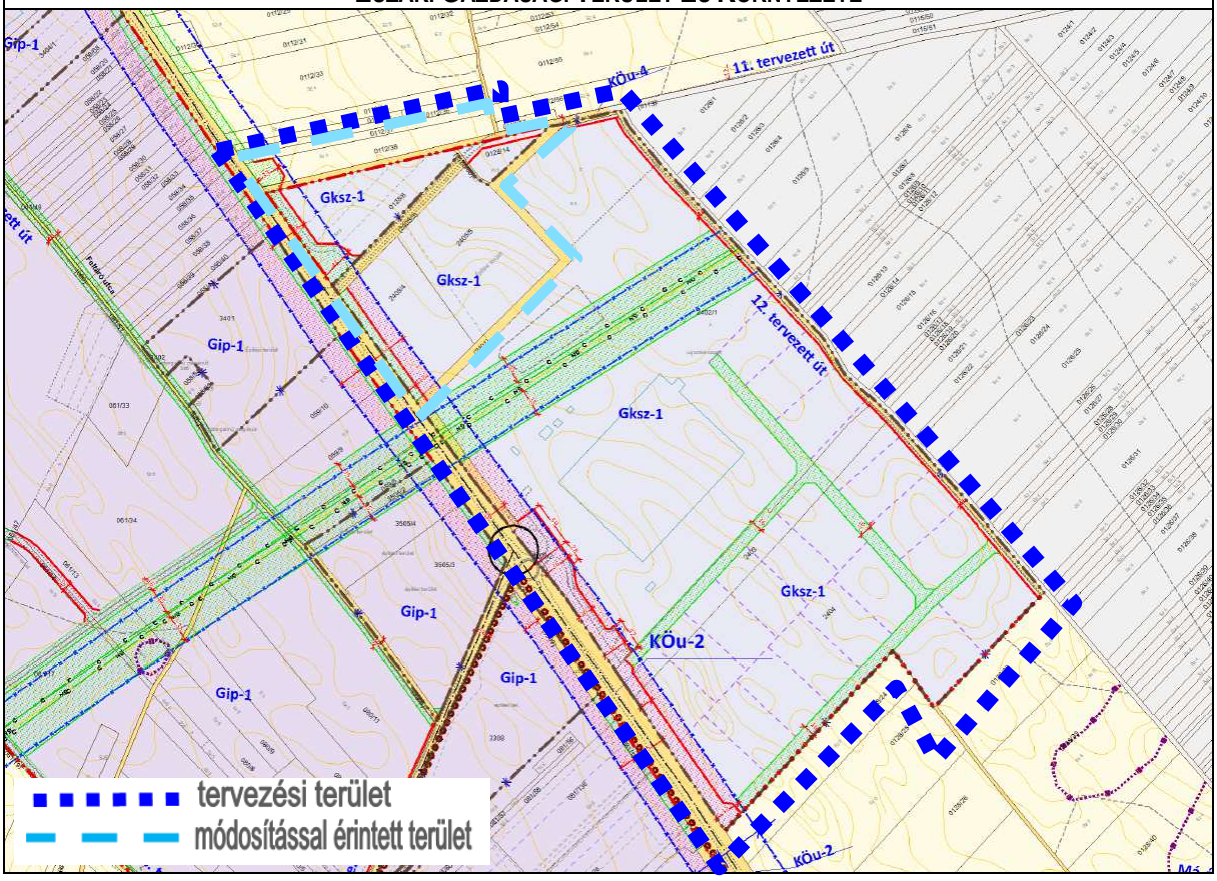
Módosítással érintett terület a 2405/3 hrsz-től északra

ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONATA



ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONATA

ÉSZAKI GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE



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.§

(6) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz és Gip) építési övezetekbe tartoznak.

(7) Telkenként 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.

(8) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.

(9) Szabályozási terven „többszintes kialakítandó zöldfelület” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növénysáv 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.

(10) 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.

35. § „(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.”

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 (%)		előkert (m)	legkisebb zöld-felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Gksz-1	6000	50	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4
3.	Gksz-2	2000	18	Szabadon álló	45	45	7	20	7,5	1,0
4.	Gksz-3	3000	-	Szabadon álló	30	30	10	20	7,5	1,0
5.[1]	Gksz-2/1	2000	18	Oldal-határon álló	45	45	7	20	7,5	1,0

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

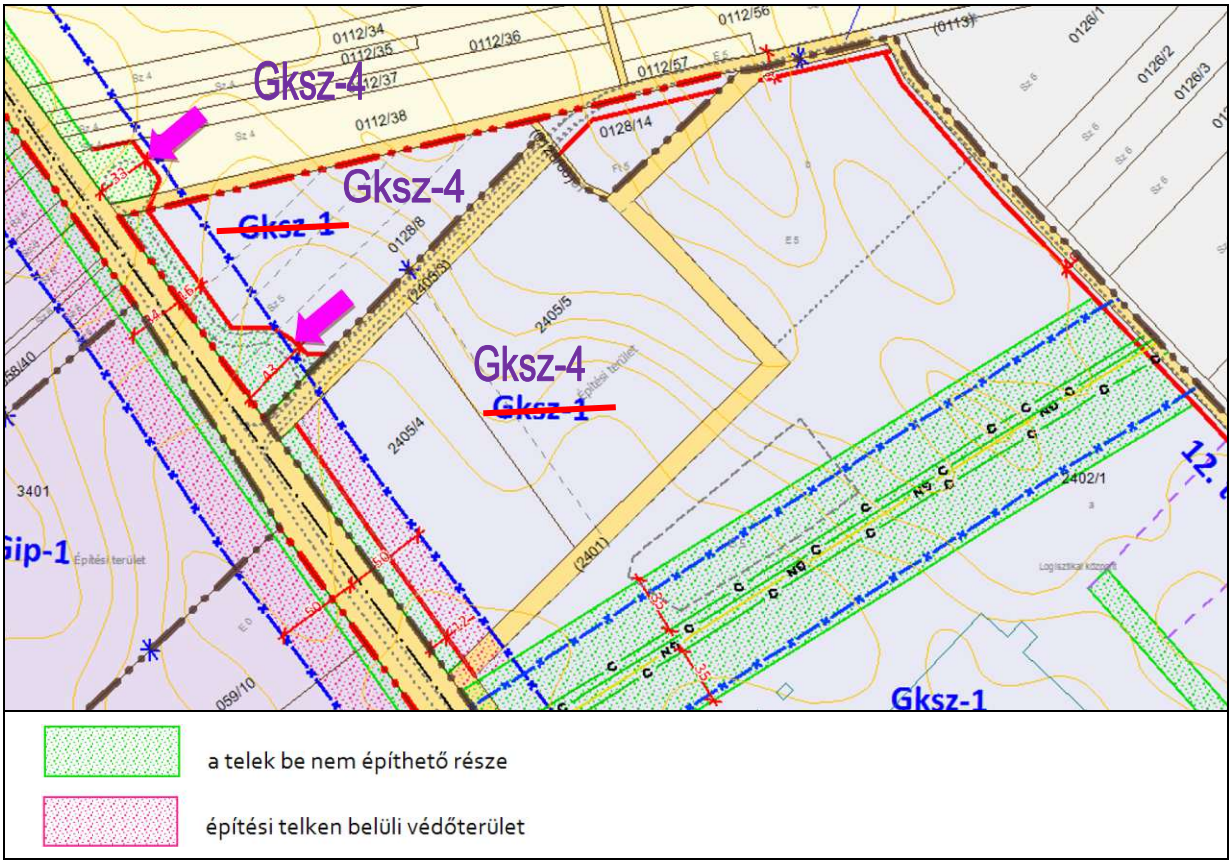
A jelen módosítás Alsónémedi északi részén, az Északi vállalkozói terület keleti részén, a 4604. jelű út északkeleti oldalán, a CBA Logisztikai Központ szomszédságában fekvő ingatlanokat érinti, a logisztikai központ területe nem része a tervezési területnek.
A módosítás célja a 0128/8 és 2405/4 hrsz gazdasági területekhez kapcsolódó, a 4604 j. út (Soroksár-Örkény) mentén kijelölt szervizút és zsákforduló szabályozásának módosítása, valamint a 2401, 0113, 0112/37–38 és 0128/66 hrsz ingatlanok Gksz-4 építési övezetbe történő átsorolása. A módosítás nem foglalja magába a CBA Logisztikai Központ területét.

A tervezett módosítás során a 0112/37, 0112/38 és 0128/8 hrsz ingatlanokon az alábbiak ábra szerint jelölt, kiszabályozással érintett (rózsaszín nyíllal jelölt) kiszabályozott fordulók és a szervizút nyomvonala – mivel azok nem szükségszerűek – törlésre kerülnek „a telek be nem építhető része” zöld színű jelölés megtartása mellett. Az „építési telken belüli védőterület” piros pöttyös jelölés az út 50 m védőtávolsága.

A módosítással érintett területek **egy újonnan meghatározott Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe** kerülnek átsorolásra. **Fontos kiemelni, hogy csak a telekszélesség miatt szükséges új építési övezet kialakítása, mert az érintett terület geometriája nem teszi lehetővé, hogy a hatályos Gksz-1 építési övezetben előírt 50 m telekszélesség minden új telekosztásnál teljesülhessen.**
Megjegyezzük, a Gksz-1-re meghatározott minden egyéb beépítési paraméter változatlanul megtartásra kerül az új Gksz-4 építési övezetben, azaz a legkisebb kialakítható 6000 m^2-es telekméret sem változik!

[1] Beillesztette a 11/2023. (V.2.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023.05.26-tól

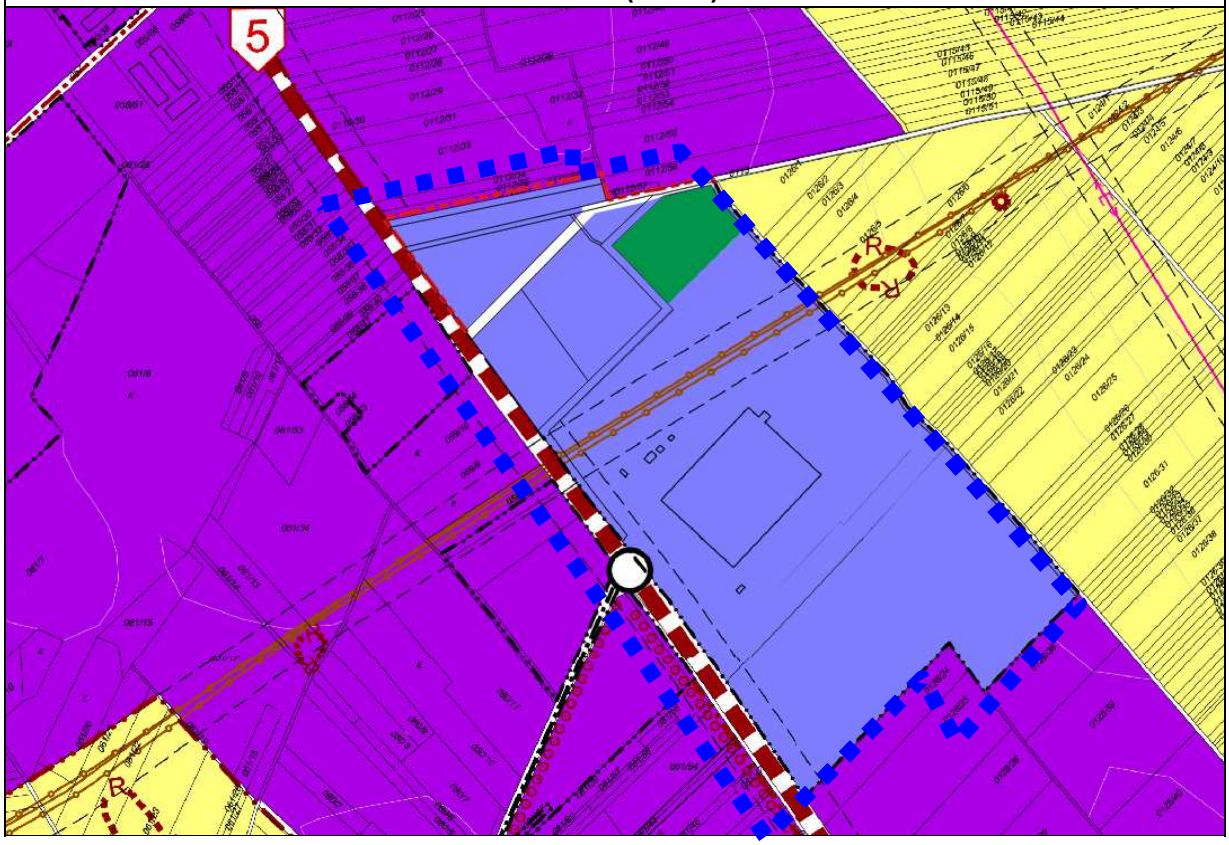
TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ





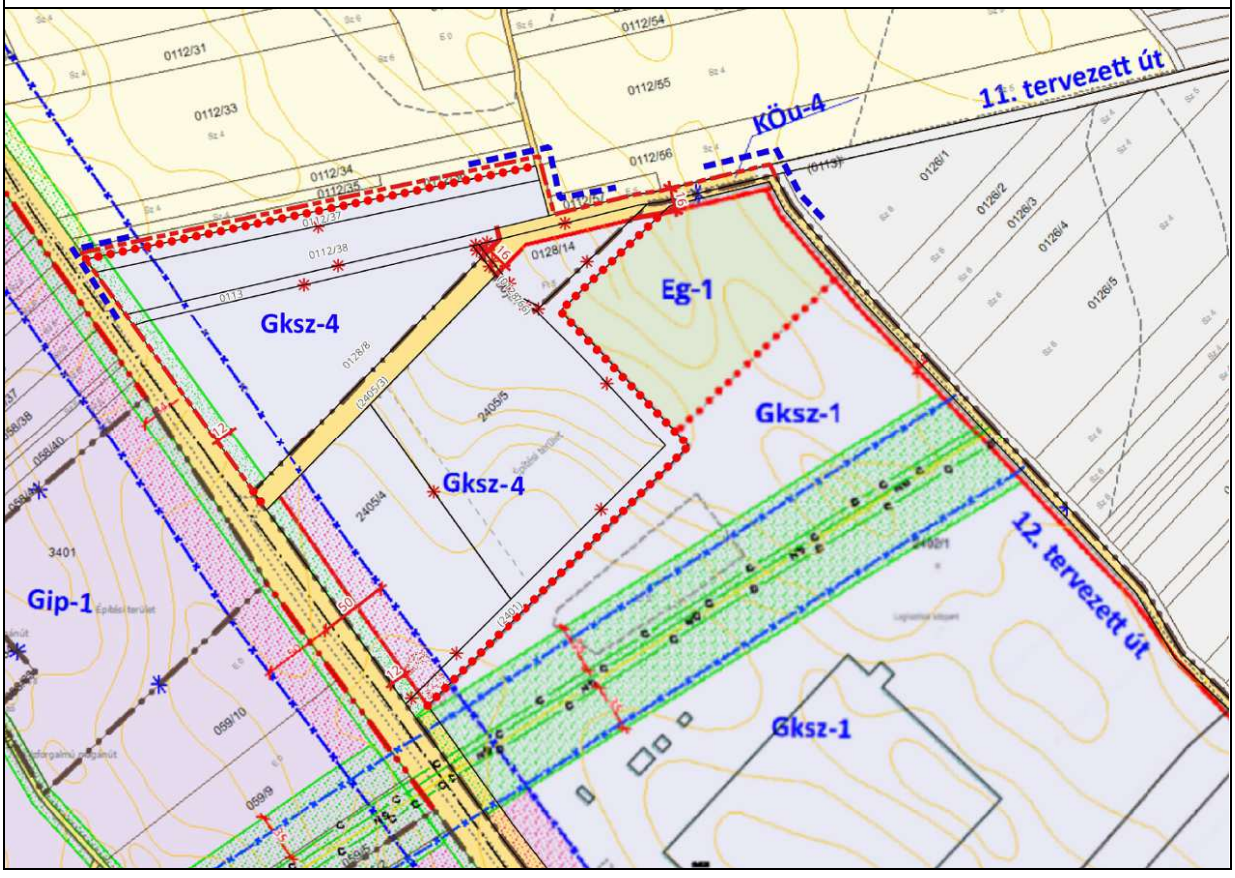
Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását nem, csak a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

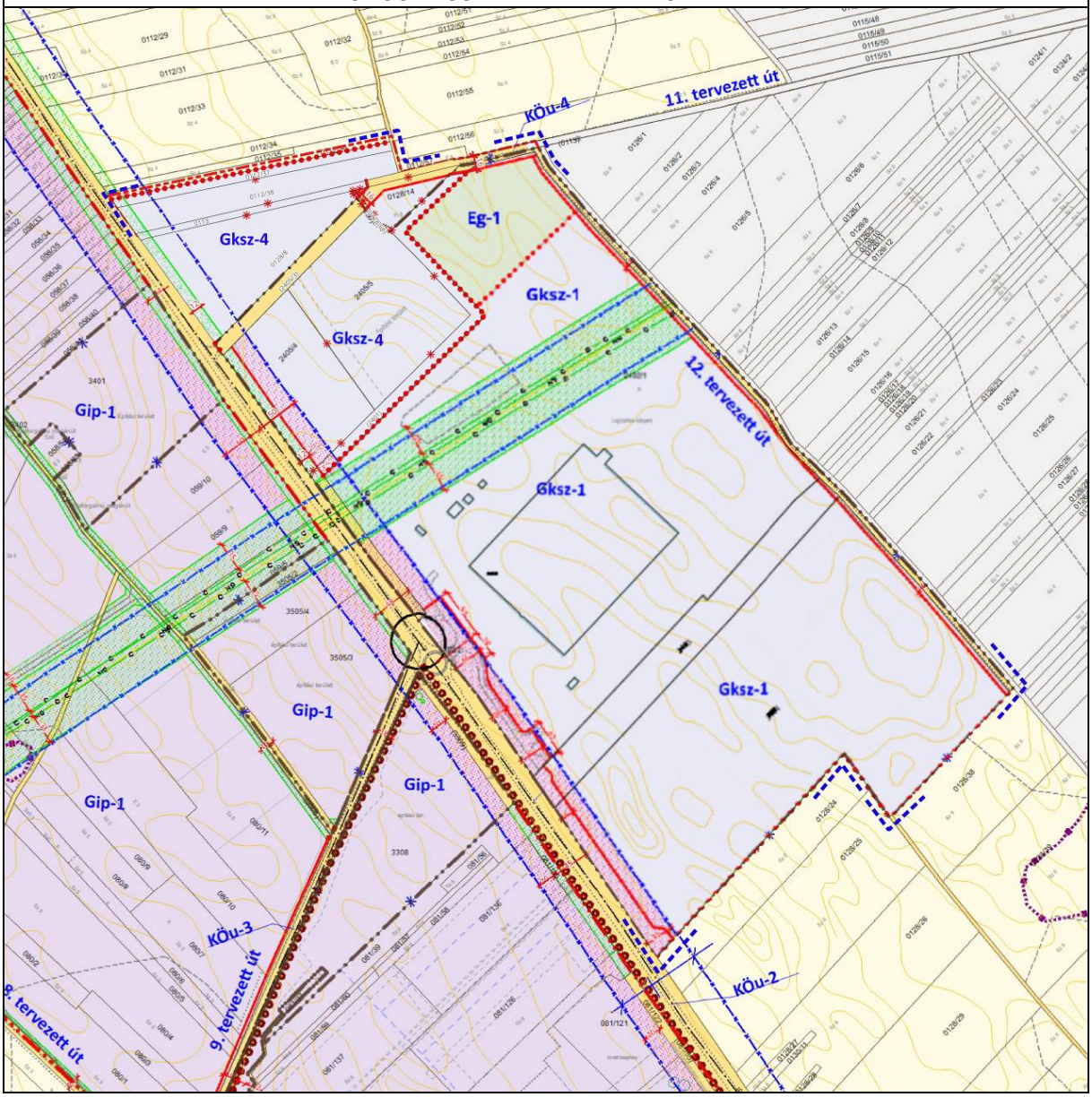


SZABÁLYOZÁSI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

– MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE –



SZABÁLYOZÁSI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET
– MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE –



ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – MÓDOSÍTÁS – TERVEZETT
– 3/2019.(III.1.) önk. rendelet **–**

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 (%)		előkert (m)	legkisebb zöld-felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m^2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				

2.	Gksz-1	6000	50	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4
3.	Gksz-2	2000	18	Szabadon álló	45	45	7	20	7,5	1,0
4.	Gksz-3	3000	-	Szabadon álló	30	30	10	20	7,5	1,0
5.	Gksz-2/1	2000	18	Oldal-határon álló	45	45	7	20	7,5	1,0
6.	**Gksz-4**	6000	-	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4

KÖZLEKEDÉS

A tervezett módosítás közlekedési szempontból nem jelent szerkezeti szintű változást, a közösségi közlekedés, a kerékpáros/gyalogos közlekedés, illetve a parkolás tekintetében érdektelen. Helyi tervezett, illetve meglévő külterületi utak szabályozása változik.

Alsónémedi északi részén, az Északi vállalkozói terület keleti szélén, a 4604j. összekötőút északkeleti oldalán, a CBA Logisztikai Központ szomszédságában fekvő ingatlanok megközelítését jelenleg az országos úthoz balrakanyarodó sávos csomóponttal kapcsolódó, 2405/3hrsz helyi külterületi út biztosítja.
A hatályos szabályozás szabályozási vonallal, illetve „telek be nem építhető része” jelöléssel szervizút számára tart fenn területet az országos úttal északi oldalon szomszédos, párhuzamos sávban. Az ingatlanok telekrendezése (telekegyesítése) következtében azonban ez a szervizút szükségtelenné válik.

A telekrendezés (telekegyesítés) során a terület belsejében haladó dűlőutak közül a 2401hrsz dűlőút nagyobbik része, és a 0113hrsz dűlőút nyugati része beolvad a szomszédos Gksz építési övezetekbe. A 2405/3hrsz jelenlegi megközelítőút meghosszabbítva csatlakozik a 0113hrsz út megmaradó szakaszához. A két dűlőút egybeolvadó szakaszán a szabályozási szélesség 16m, ahogy a 2405/3hrsz meglévő/megmaradó szakaszán is ennyi a kialakult útterület szélessége. Az egyesített dűlőút a terület északkeleti szélén a hatályos szabályozási tervnek megfelelően folytatódik északi irányban, illetve az országos úttal párhuzamosan (12. tervezett út).

A létrejövő nagy telkek a meghosszabbított, kiszélesített megközelítőútról feltárhatóak lesznek, így a hatályos terv szervizút számára jelölt területbiztosítása okafogyottá válik. A 4604j. úttal párhuzamos, kb. 12m széles be nem építhető zöld sáv továbbra is megmarad. A 2401hrsz dűlőútnak a Sertéstelepi úti körforgalomig tartó, a 4604j. úttal párhuzamos telekrésze megmarad útként, felhasználható pl. gyalogút/kerékpárút számára. A 2405/3hrsz jelenlegi és tervezett megközelítőút országos úti kapcsolata nem változik.

A közlekedési javaslattal kapcsolatban a jelen módosítás közlekedéstervezőjének Heckenast Juditnak a Pest Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztályával folytatott előzetes véleménye, valamint az ebben az ügyben folytatott e-mailben történt levelezés az alábbi:

Tisztelt Hivatal, tisztelt Pekarekné Mészáros Etelka!

Telefonbeszélgetésünknek megfelelően csatolva küldöm az anyagot, amihez előzetes állásfoglalásukat kérjük. A tárgy szerinti területre a hatályos Településrendezési Eszközök módosítása van tervbe véve. A terület 4604j. útról történő megközelítése továbbra is a jelenlegi, balrakanyarodó sávos útcsatlakozáson keresztül történne. Változás a hatályos Szabályozási Terv szerinti szervizutakkal kapcsolatban tervezett.
Kérjük állásfoglalásukat a javasolt új kiszolgálóutakkal kapcsolatban. Szükség esetén on-line egyeztetésen is ismertethetjük a javaslatot.
Köszönettel, üdvözlettel: Heckenast Judit közlekedéstervező

Tisztelt Heckenast Judit!

Megkeresésében foglaltakra az alábbi választ adjuk:

- Amennyiben az elgondolt változtatás keretében megszüntetendő 2401, 0113 és 0128/66 hrsz.-ú ingatlanok művelési ága a földhivatali nyilvántartásban /tulajdoni lap/ valamilyen út /közút, magánút, út, ...stb./ előbb a telekmegosztási eljárást kell lefolytatni.
- Ezt követően amennyiben a külön helyrajzi számú, valamilyen út művelési ággal bejegyzett, vagy útként nem bejegyzett, de ténylegesen szilárd burkolattal rendelkező útként /Kkt.19.§(7)/ használt földrészleteket útként kívánják megszüntetni, úgy Hatóságomnál útmegszüntetési eljárást kell kezdeményezni /díjköteles/. Az eljárás - önök számára kedvező kimenetét - egy hatóság sem tudja megelőlegezni és garantálni.
- A többi telekalakítást igénylő eljárást is le kell folytatniuk a földhivatalnál, köztük a 2405/3 hrsz.-ú ingatlan útként bejegyzendő terület kialakítását is teljes hosszában, és művelési águkat szinkronba kell hozni.
- Amennyiben a változtatást követően nem keletkezik közúthálózatról közvetlenül nem elérhető mezőgazdasági művelés, vagy erdőgazdálkodás alól kivett terület, úgy ez nem akadályozza az útügyi hatóság részérő a módosítás elfogadását.
- Amennyiben a kialakítandó **út részére biztosítandó terület** az út teljes hosszában megfelel az TÉKA-ban, illetve a HÉSZ-ben meghatározottaknak, úgy az ezeknek megfelelő szabályozási vonalak elhelyezése az SZT-ben nem akadályozza az útügyi hatóság részéről a módosítás elfogadását.
- A szabályázási vonalak közötti területre vonatkozóan - az út kategóriájától függően /többek között az eUT-03.01.11. útügyi műszaki előírások/ a Kkt. 47.§ szakaszában foglaltak teljesítése elengedhetetlen.
- Amennyiben a kialakítandó út szilárd burkolattal, vagy nem kizárólag az építtető tulajdonában levő földút kerülne kialakításra, úgy hatóságomnál építési engedélyezési eljárást kell kezdeményezni a 93/2012 (V.10.) Korm. rendeletben rögzített módon. Ezen eljárásban a műszaki előírásoknak való megfelelés, a közlekedés biztonságos lebonyolíthatósága is vizsgálat tárgyát képezi.
- Egyes esetekben teljesíteni kell a Kkt.-ban a „Közútkezelői hozzájárulás" beszerzését.

Tájékoztatásunk az eset összes körülményének ismerete, illetve az azt alátámasztó bizonyítékok nélkül nem köti a későbbiekben Hatóságomat.

További kérdés esetén, keressen telefonon, tisztelettel:

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Bódis László
útügyi szakügyintéző

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Közlekedésfelügyeleti Főosztály
Útügyi Osztály
1141 Budapest, Komócsy utca 17-19.
telefon: +36 1 460 2270
FAX: +36 1 460 2285
e-mail: bodis.laszlo@pest.gov.hu

3. RÉSZTERÜLET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) MÓDOSÍTÁSI FELADAT:	TSZT MÓD
A Penny Logisztikai központ területével szemben fekvő 3600 hrsz területen működő Úz-Trans Fuvarozó Kft. betonüzeme megközelítésének rendezése az erdőn keresztül vezetett aszfaltozott bejárón keresztül, amelyhez a közútkezelő hozzájárulását adta.	TSZT-M/21
A módosítást a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv alapozza meg.	SZT MÓD
E módosítás meglévő erdőterületet érint, ezért kompenzációként új erdőterület kijelölése szükséges	SZT-M/36

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A módosítással érintett terület Alsónémedi északi iparterületének középső részén helyezkedik el az 5 számú főúttól nyugatra, a Penny Logisztikai központ 2651 hrsz területével szemközt, a közigazgatási határ és a központi belterület között, részben külterületi fekvésben.

A betonüzem megközelítése az 5. számú főút menti véderdősávon keresztül kialakított szilárd burkolatú úton jelenleg is biztosított.

Hatályos településrendezési eszközök:

A főúttól nyugatra tervezett iparterületek (Gip) kerültek kiszabályozásra, melyek főútról történő megközelítését tervezett csomópontok közti szervízutak biztosítják majd a jövőben. A tervezett fejlesztés a főúti csomópontok bővítését irányozza elő, a 3600 és 3603 hrsz ingatlanok magasságában. A csomópont kialakítását indokolja a fenti belterületi, az Úz-Trans Fuvarozó Kft. telkein megvalósított fejlesztések kiszolgálása.



A módosítással érintett terület:



A szervízút és 5. számú főközlekedési út csomópontja kiépült. Az építés során az erdőt érintő terület művelési ágának módosításáról és a más célra használt erdő pótlásáról nem gondoskodtak. Jelen HÉSZ módosítás célja, hogy a zöldfelületi biológiai aktivitás a területen ne csökkenjen a kiépült csomópont mégis működőképes maradhasson.

A főút keleti oldalán az iparterületek betelepülés előrébb halad, míg a nyugati oldalon csa pontszerűen jelentek meg telephelyek a fő mentén. Az 5. sz. főutat mindkét oldalá műtárgyvédelmi erdősáv kíséri, a csomóponto létesítése erdőterület igénybevételével jár.







KIVONAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVBŐL

Telepítési tanulmányterv vonatkozó részlete:

A módosítással érintett területen műemléki, régészeti vagy világörökségi védelem nincs nyilvántartva, és világörökségi várományos területként sem nyilvántartott a település.

Az 5. sz. főút mentén az északi közigazgatási határ és a belterület között mindkét oldalon erdősávok húzódnak. Az Úz-Transz Fuvarozó Kft. telephelye magasságában **tervezett csomópont érinti a 650/F jelű, elsődlegesen védelmi rendeltetésű adattári erdőrészletet** (hazai nyaras-akácos, 5. sz. főút menti műtárgyvédelmi erdő, állami tulajdonú kultúrerdő, kb. 22 m szélességben).

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a települést.

Az út nyugati oldalán tervezett gazdasági zóna csomópontokkal történő feltárása csak az erdősáv többszöri megszakításával lehetséges.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapján (továbbiakban: Evt.) erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet. Erdőterület igénybevétele közlekedési terület kialakítására közcélúnak minősül.



Védelmi rendeltetésű erdősáv az 5. sz. főút mentén, és a tervezett csomópont helye (sárga szaggatott kör)

A 3603 és 3600 hrsz.-ú telkeken és attól délre a 034 hrsz.-ú dűlőútig a szervízút céljára (közforgalom elől el nem zárt magánút) a telekalakítást elvégezték.

A módosítással érintett terület nem része a vízminőség-védelmi terület övezetének. A közlekedési csomópont kialakítása nem jár a felszíni és felszín alatti vizekbe történő beavatkozással.

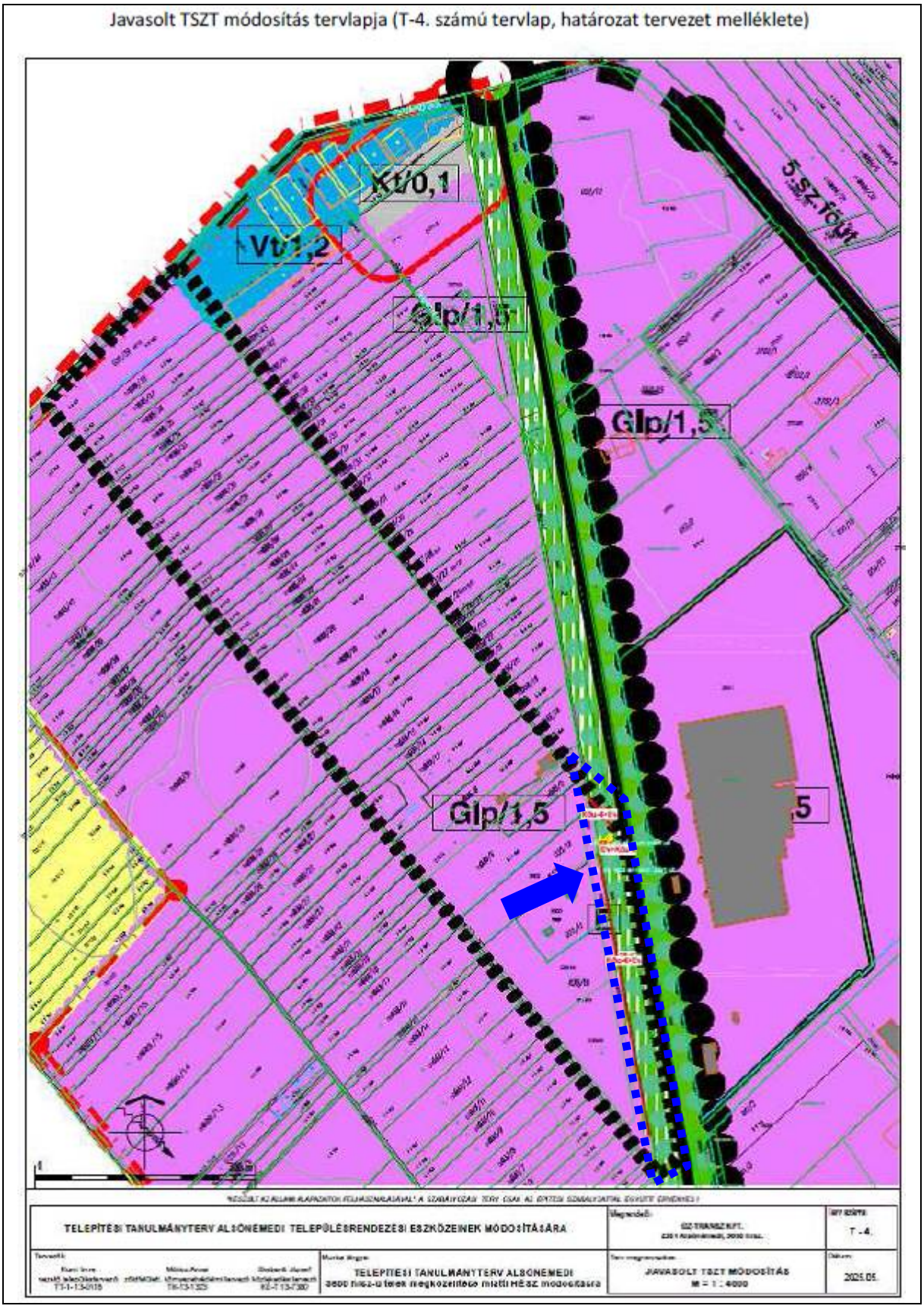
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

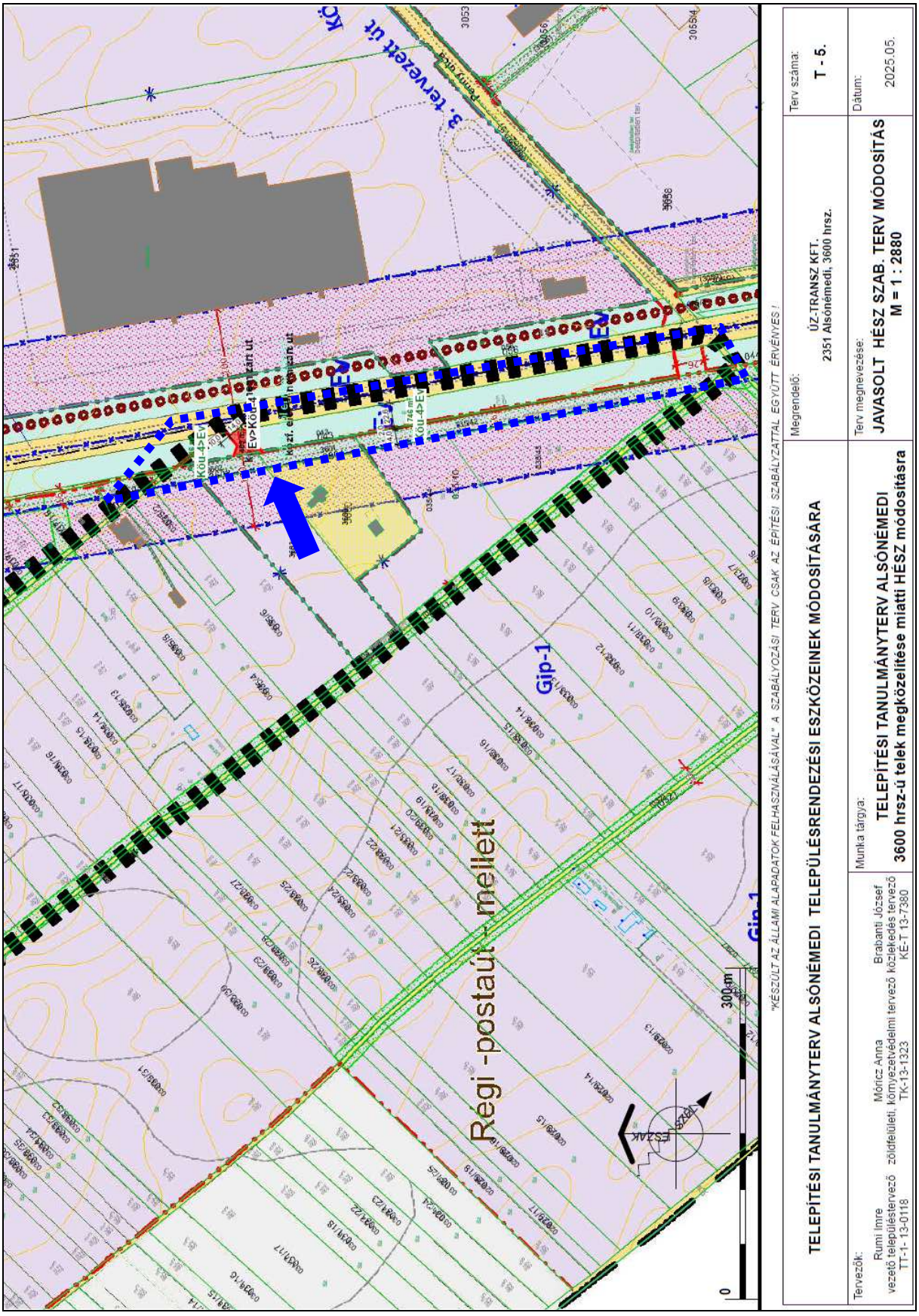
A módosítás közlekedési terület kijelölését irányozza elő erdőterületen a tervezett csomópont megvalósítása érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség nem áll fenn. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 39.§ (1) bekezdése alapján az *„elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet”.*

A tervezett változtatás nyomán a 036 hrsz-ú telek erdőn átmenő szakasza megszűnik, az út pedig bekapcsolódik a 035/6 hrsz.-ú telken is kialakítandó szervízúttal a tervezett csomópontba. A felszámolásra kerülő útszakasz területe ezzel betelepíthetővé válik (116 m^2, erdőtelepítésre alkalmassá tétel, fatelepítés), telekalakítással az adattár részét képezheti a jövőben. A tervezett csomópont kialakítása 409 m^2 erdőterület igénybe vételével jár, melynek legalább azonos mértékű pótlásáról a településrendezési tervben gondoskodni kell.

A telephelytől délre futó kialakított szervízút szakasz (035/42 hrsz.) szélességének kis mértékű, 2 m-rel történő csökkentésével és erdő övezetbe sorolásával az erdőterület Trtv. szerinti pótlása 746m^2-rel biztosított. Az útszakasz csak a kettéosztott 035/10 hrsz.-ú telket érinti (3006, 3005 hrsz.), szélességének 14 m-re történő csökkentése nem jár funkcionális korlátozással.

Javasolt TSZT módosítás tervlapja (T-4. számú tervlap, határozat tervezet melléklete)




Régi -postaút - mellett
Gip-1
3. tervezett út
Köu-4>Ev
Ev>Köu-4 tervezett út
ESZAK
0
300 m
"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL" A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES !
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA
Tervezők:
Rumi Imre
vezető településtervező
TT-1- 13-0118
Móricz Anna
zöldfelületi, környezetvédelmi tervező
TK-13-1323
Brabanti József
közlekedés tervező
KÉ-T 13-7380
Munka tárgya:
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI
3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HÉSZ módosításra
Megrendelő:
ÚZ-TRANSZ KFT.
2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.
Terv megnevezése:
JAVASOLT HÉSZ SZAB. TERV MÓDOSÍTÁS
M = 1 : 2880
Terv száma:
T - 5.
Dátum:
2025.05.

178/2025. (VII. 30.) önkormányzati határozata - a telepítési tanulmányterv elfogadásáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alsónémedi 3600 hrsz telek megközelítése vonatkozásában elkészített Telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a tulajdonos által elkészíttetett „Telepítési tanulmánytervet", illetve a tanulmánytervben foglalt Szabályozási koncepciót, a módosításra kerülő Szabályozási tervlap javaslatait a tanulmánytervet követő Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása c. terv megalapozásához.

2. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a települési főépítész tárgyi tanulmánytervvel kapcsolatos feljegyzését.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kösse meg a fejlesztővel az Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítása elkészítésének finanszírozására vonatkozó Településrendezési Szerződést, amelynek mellékletét képezi a Településrendezési eszközök módosításának Tervezési szerződése.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

Jelen tervmódosítás célja az Alsónémedi északi részén, az 5. sz. főút nyugati oldalán, a 3600 hrsz ingatlanon működő betonüzem közúti megközelítésének rendezése. Ennek érdekében az 5. sz. főúthoz csatlakozó, már kiépült útcsatlakozás és a kapcsolódó szervizút területe közlekedési területbe kerül átsorolásra.

A meglévő útcsatlakozás felújítására 2014-ben útépítési tervdokumentáció készült, amelyhez a Magyar Közút Nonprofit Zrt. mint az 5. sz. főút kezelője PES-666/4/2014. számon közútkezelői hozzájárulást adott (lásd Terviratok 3.).

A tervezési terület Google Earth légi fotója 2012-ből.



A tervezési terület Google Earth légi fotója 2014-ből.



Látható, hogy a telephely csomópontja már 2012-ben kiépült.

A hozzájárulás alapján az 5. sz. főút jobb oldalán, a 20+320 km-szelvényben található útcsatlakozás felújítása megtörtént. Az útcsatlakozás a 3600 hrsz ingatlan előtt húzódó szervizúthoz kapcsolódik, és érinti a 043 hrsz erdő művelési ágú ingatlant.

A majdnem másfél évtizede kiépült csomópont jelen tervmódosítás keretében kerül beillesztésre Alsónémedi rendezési tervébe.

Mivel a csomópont kialakítása az 5. sz. főút mentén húzódó, védelmi rendeltetésű erdősáv egy részének igénybevételével járt, a jelen módosítás keretében a szükséges erdőterületi kompenzáció kijelölése is megtörténik.

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

A módosítás során az 5. sz. főút mentén húzódó, védelmi rendeltetésű erdőterület egy része közlekedési területbe kerül átsorolásra. A csomópont kialakítása 409 m² erdőterület igénybevételével jár.

Az erdőterület pótlása érdekében a telephelytől délre húzódó, 035/42 hrsz szervizút szabályozási szélessége 2 méterrel, 14 méterre csökken, amelynek eredményeként 746 m² terület kerül erdőterületbe átsorolásra. Emellett a 036 hrsz telek erdőn átvezető, megszűnő útszakaszának 116 m² nagyságú területe is erdőtelepítésre alkalmassá tehető.

A tervezett módosítás eredményeként az erdőterületek nagysága összességében 453 m²-rel növekszik, így teljesül az erdőterületek területrendezési terv szerinti pótlása.

HÉSZ és SZT – Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

A módosítás a HÉSZ 3. mellékletét képező, SZT-3 jelű „Északi gazdasági terület és környezete” szabályozási tervlapot érinti. A HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.

A szabályozási terv módosítása során a meglévő útcsatlakozás és a kapcsolódó szervizút szabályozásának rendezése történik. A 036 hrsz telek erdőn átvezető útszakasza megszűnik, a közlekedési kapcsolatot a 035/6 hrsz telken kialakítandó szervizút biztosítja, amely a meglévő útcsatlakozáshoz kapcsolódik.
A tervezett szervizút javasolt burkolatszélessége 6,50 m, kétoldalt 1,0–1,0 m széles padkával. A csapadékvizek elhelyezése földmedrű szikkasztóárkokban történik.

A 035/42 hrsz szervizút szabályozási szélességének 16 méterről 14 méterre történő csökkentése az útszakasz funkcionális használatát nem korlátozza. A felszabaduló területsáv erdőterületbe sorolása az erdősáv szélesítését, illetve fasor vagy szegélyező cserjesáv telepítését teszi lehetővé.

E módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, valamint az erdőterület sem csökken. Tehát a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) alábbi 39.§ (1) bek. előírása teljesül.

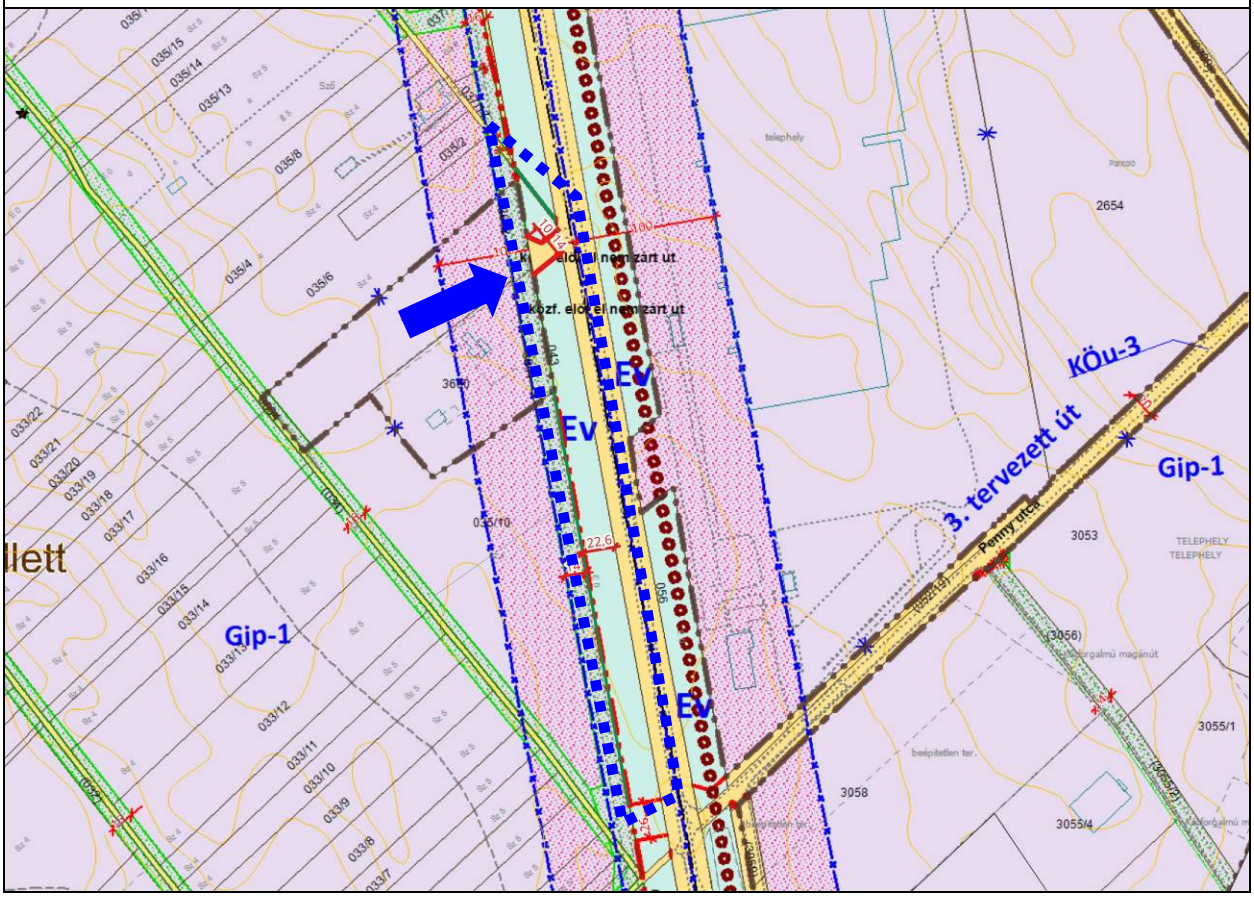
> ***39.*** *§ (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.*

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT), valamint a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET



SZABÁLYOZÁSI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET
– MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE –



4. RÉSZTERÜLET

SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI FELADAT:

Településrendezési Eszközök (TRE) módosítását a Képviselő-testület 63/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatával támogatja, amely értelmében az SZT-3 jelű „Északi gazdasági terület és környezete” című szabályozási tervlapról az 5. sz. út keleti oldala menti GLS Kft. területén 3080, 3073 és 3081 hrsz ingatlanokat érintő szakasza, valamint ugyanezen területről a „telek be nem építhető része” törlésre kerül.

SZT MÓD

SZT-M/37

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:

A módosítással érintett területek a GLS Kft. területén, Alsónémedi északi iparterületének középső részén helyezkednek el az 5 számú főúttól keletre, a 4604 j. országos közúttól nyugatra.

Fontos megjegyezni, hogy a határozatban szereplő 3080, 3073 és 3081 helyrajzi számú ingatlanok nem szerepelnek sem a hatályos Településrendezési Eszközök tervlapjain, sem a hatályos földhivatali nyilvántartásban. Ennek oka, hogy a GLS Kft. területét illetően 2025. decemberében vezette át a Földhivatal az ingatlanügyi hatóság által 617.041/2025. számon záradékolt, földrészlet összevonásáról szóló változási vázrajz szerinti telekalakítást. Így a tervezési feladatban szereplő 3080, 3073 és 3081 hrsz ingatlanok a 3062 hrsz telkének részét képezik.

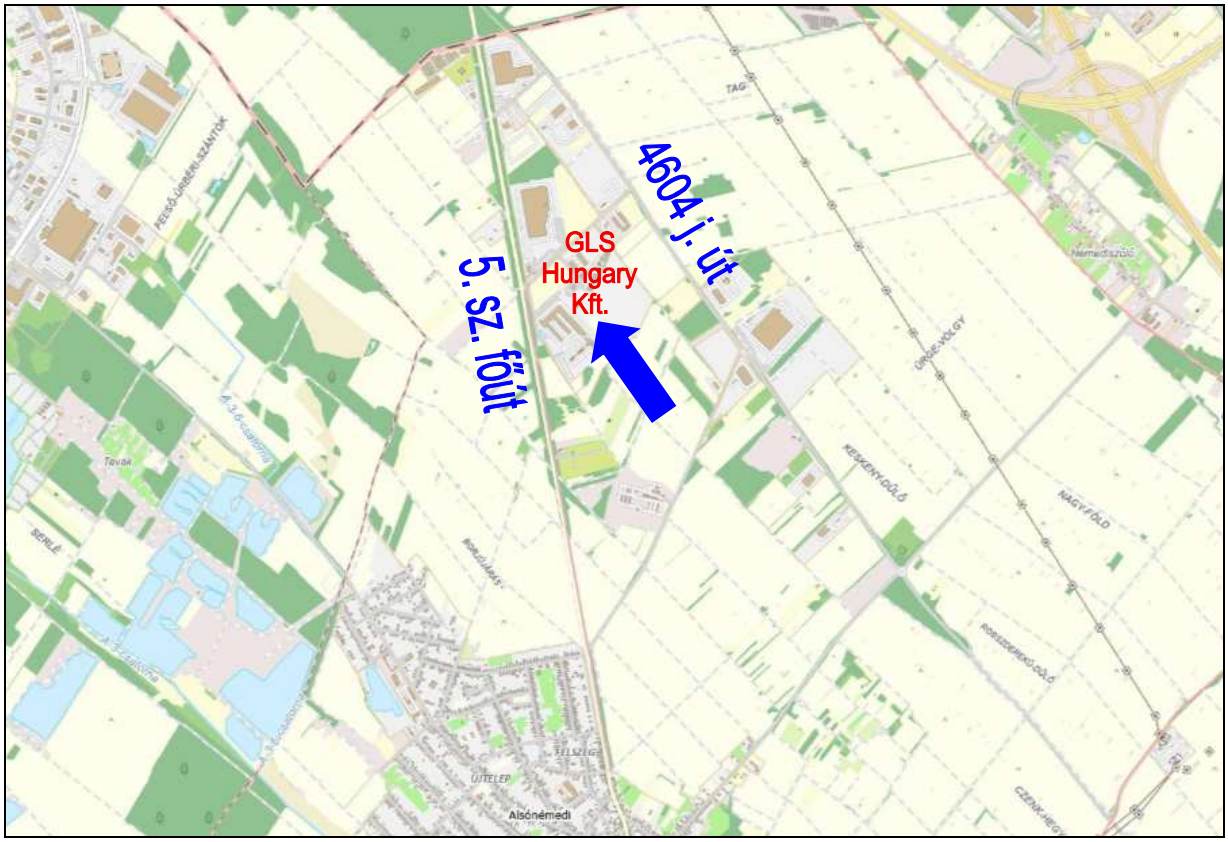
Ügyiratszám:**825101/2025.**
Ügyintéző: Farkas Erzsébet
Telefon: 06 (29) 361-134, 362-380
E-mail: foldhivatal.dabas@pest.gov.hu

Tárgy: **Telekalakítási kérelem**
Hiv. szám:
Melléklet: -

HATÁROZAT

GLS General Logistics Systems Hungary Kft. tulajdonos által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban az Alsónémedi 3062, 3067, 3073, 3080, 3081, 3082 helyrajzi számú földrészletre, Megyeri Gábor földmérő által 113/2024 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 617.041/2025. számon záradékolt, földrészlet telekösszevonásáról szóló változási vázrajz szerint,

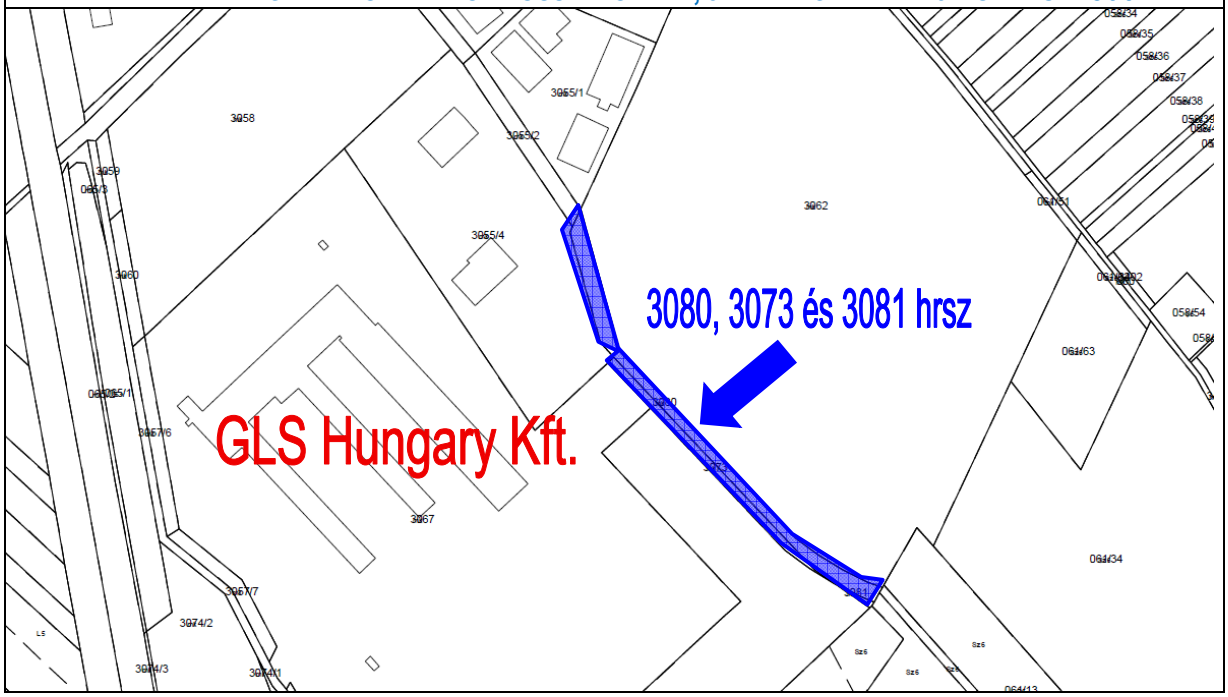
telekalakítást engedélyezem.



A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE – 2026 – E-KÖZMŰ TÉRKÉP KIVONAT



A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK FÖLDHIVATALI ÁLLAPOTA
A KÉPVISELŐ-TESTÜLET TÁMOGATÓ HATÁROZATÁNAK ELFOGADÁSAKOR – 2025
AZ ÉRINTETT INGATLANOKAT AZÓTA ÖSSZEVONTÁK, JELENLEGI HELYRAJZI SZÁMUK: 3062



Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:
A korábbi 3080, 3073 és 3081 hrsz ingatlanok területe részben beépítetlen, részben a GLS Hungary Kft. logisztikai területének belső feltáró útjával és parkolóterületével érintett.

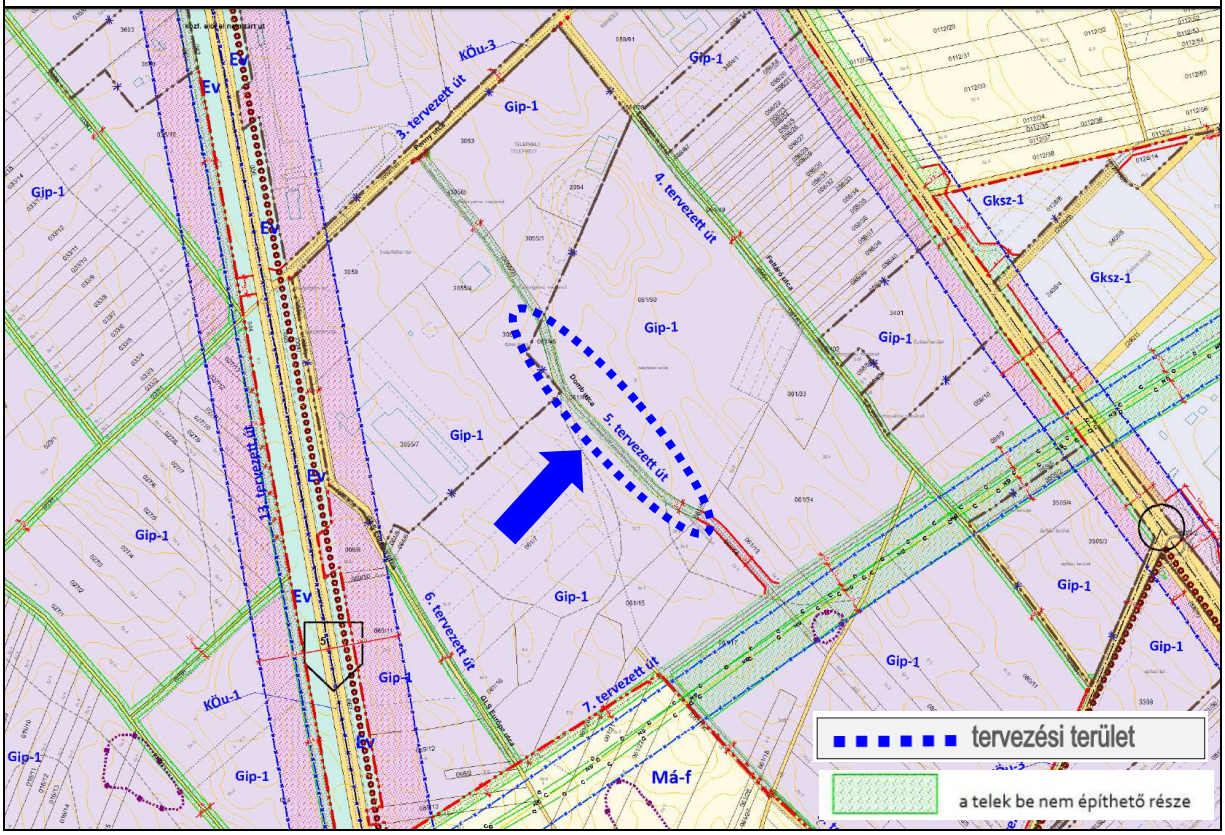
Hatályos településrendezési eszközök:
A **hatályos** településrendezési eszközök alapján a módosítással érintett terület és környezete **Gip jelű ipari gazdasági terület területfelhasználásba és Gip-1 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe** sorolt. A szabályozási tervlapon az érintett GLS Hungary Kft. telkek területén „telek be nem építhető része” jelöléssel ellátott a „5. tervezett út” helyének biztosítása érdekében.

ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONATA



ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONATA

ÉSZAKI GAZDASÁGI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE



SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

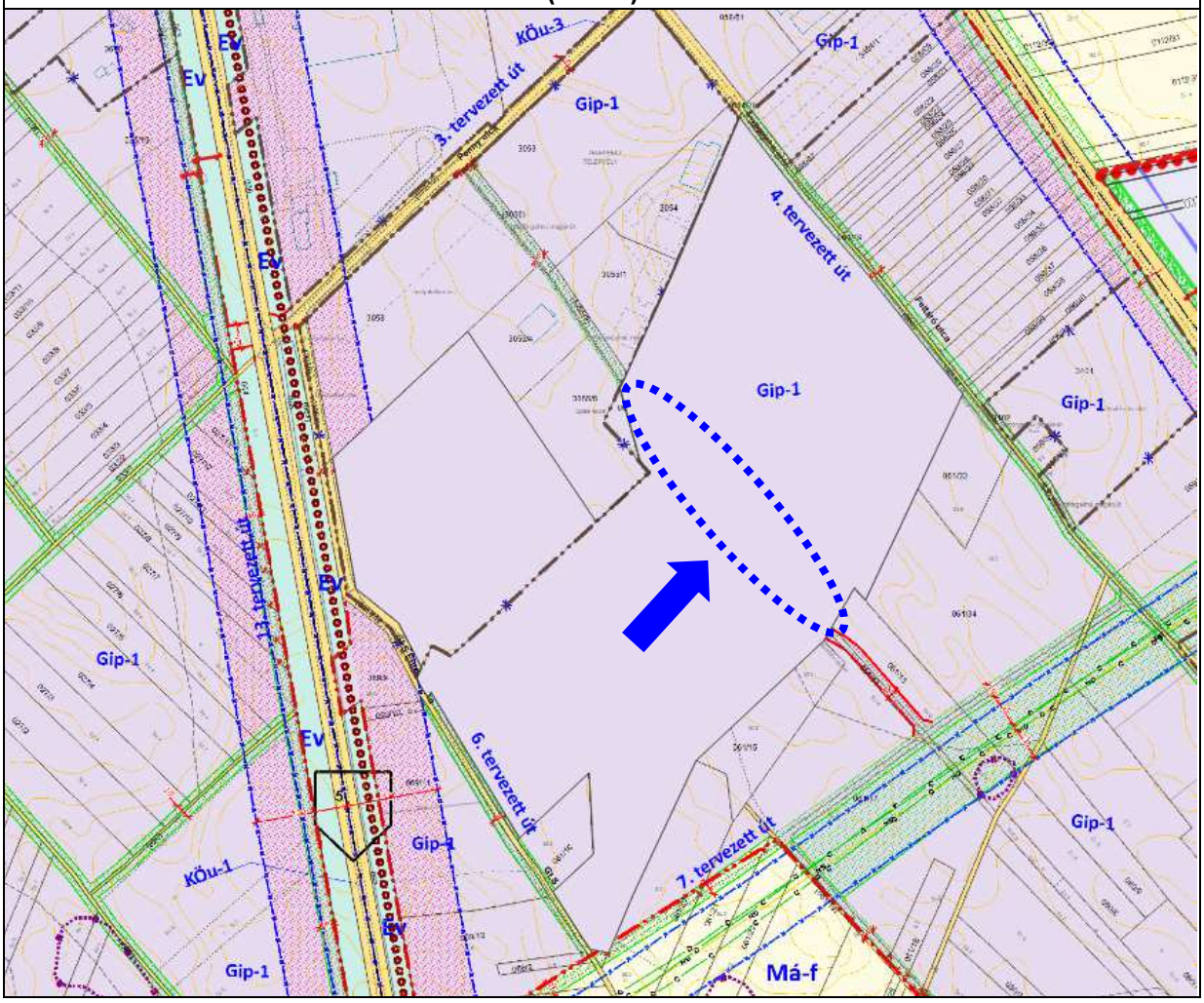
A módosítással érintett, korábbi földhivatali nyilvántartás alapján 3080, 3073 és 3081 helyrajzi számú ingatlanok területe a GLS Kft. Logisztikai telephelyének részét képezik. A **Gip-1 jelű ipari gazdasági terület építési övezetbe** sorolt ingatlanon belül az érintett telkek területén a szabályozási tervlapon az érintett GLS Hungary Kft. telkek területén „telek be nem építhető része” jelöléssel ellátott a „5. tervezett út” helyének biztosítása érdekében.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 63/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatában döntött az 5. sz. tervezett út 3080, 3073 és 3081 hrsz ingatlanokat érintő szakasza, valamint ugyanezen területről a „telek be nem építhető része" törléséről.

A tervezett módosítás során csak e korábbi földhivatali nyilvántartás alapján 3080, 3073 és 3081 hrsz ingatlanok területét érintően törlésre kerül a „telek be nem építhető része" jelölés, valamint az „5. tervezett út” felirat.

Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását nem, csak a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási tervlap módosítását igényli.

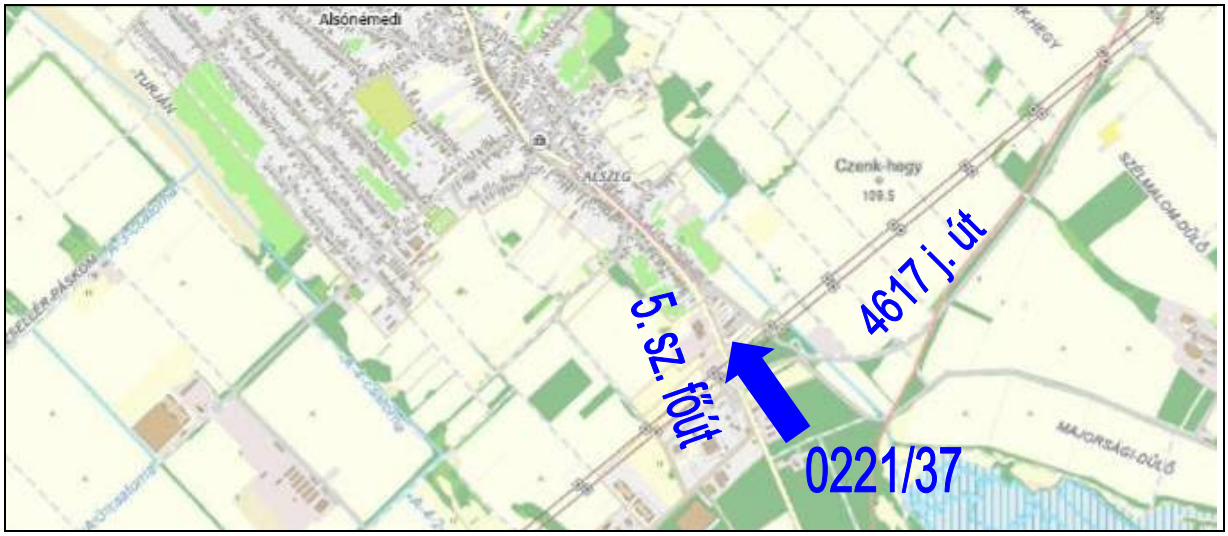
SZABÁLYOZÁSI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET



5. RÉSZTERÜLET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) MÓDOSÍTÁSI FELADAT:	TSZT MÓD
A 3005 hrsz (korábban 0221/2 hrsz) ingatlan megközelítését biztosító 0221/37 hrsz önkormányzati út hatályos településrendezési eszközökben szereplő téves színezésének javítása a környező kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásnak (Gksz) megfelelően. Ezzel teljesülni tud az önkormányzat hosszú távú célja, hogy a 2237 hrsz út és a 3005 hrsz ingatlan a szomszédos ingatlannal összevonhatóvá válik. *(E módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés c) pontja alapján NEM minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.)*	TSZT-M/22
	SZT MÓD
	SZT-M/38

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai:
A 0221/37 hrsz önkormányzati út és a 3005 (korábban 0221/2) hrsz ingatlanok Alsónémedi belterületének déli részén helyezkednek el az 5 sz. főút és a 4617 j. út körforgalmú csomópontjának északi oldalán.





Tervezési terület meglévő területfelhasználása, beépítettsége:
A 3005 hrsz (korábban 0221/2 hrsz) ingatlan megközelítését biztosító 0221/37 hrsz önkormányzati tulajdonban lévő út. Közvetlen környezete szerinti gazdasági területek nem beépített, a tágabb környezetében lévő gazdasági területek részben beépítettek.

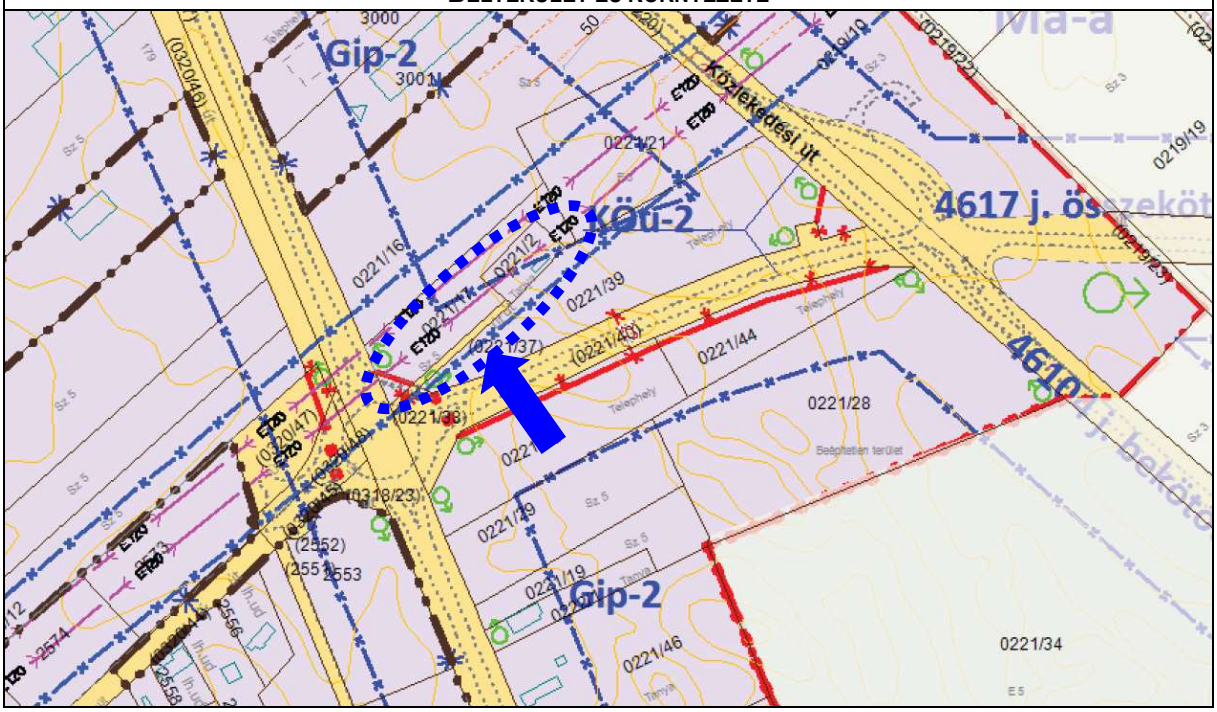
Hatályos településrendezési eszközök:
A 0221/37 hrsz önkormányzati út (kiszolgálóút) a **hatályos** településrendezési eszközök tervlapjain tévesen – úgy, mint a gyűjtőúti és az annál magasabb szintű utak területei – került színezésre a Településszerkezeti terven fehér színnel, míg a Szabályozási tervlapon sárga színnel jelölten. A helyes színezés a TSZT tervlap tekintetében a környezetével együtt színezve a lila szín lenne, az SZT tervlapon pedig az út területét nem kellett volna sárgára színezni. A rossz színezés miatt az önkormányzat telekösszevonásra irányuló hosszú távú célja nem lehetséges.

ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) – KIVONATA



ALSÓNÉMEDI HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONATA

BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

Jelen tervmódosítás során a belterület déli részén, az 5. számú főút és a 4617 jelű út csomópontjától északra elhelyezkedő, a 3005 hrsz (korábban 0221/2 hrsz) ingatlan megközelítését biztosító 0221/37 hrsz önkormányzati út hatályos tervlapokon szereplő téves jelölésének javítása történik.

A TSZT tervlapon a gyűjtőutak és az annál magasabb rendű utak fehér háttéren eltérő vastagságú fekete vonallal jelöltek, míg a gyűjtőútnál kisebb rendű utak a szomszédos területfelhasználásra színezettek. A módosítással érintett 0221/37 hrsz út **településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út**, így tévesen szerepel a TSZT tervlapon fehér színnel. Az érintett területnek a szomszédos ipari gazdasági területtel azonos lila színnel kellene szerepelnie.

A tervezett módosítás során a 0221/37 hrsz önkormányzati út a környezetéhez illeszkedően **Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználásba és Gip-2 építési övezetbe** kerül átsorolásra.

Azaz a tervezett módosítás a Településszerkezeti terv (TSZT) módosítását, valamint a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli.

Fontos kiemelni, hogy mivel a 0221/37 hrsz önkormányzati út **településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, így annak ipari gazdasági területfelhasználásba történő átsorolása – NEM minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek** a 2025. dec.29-én módosított, majd 2026. 01.14-én hatályba lépett alábbi „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés c) pontja alapján.

A TELEPÜLÉSTERVEK TARTALMÁRÓL, ELKÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ELFOGADÁSÁNAK RENDJÉRŐL, VALAMINT EGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET
https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22
78/D. § **(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek** a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak, b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. **c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.** (4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

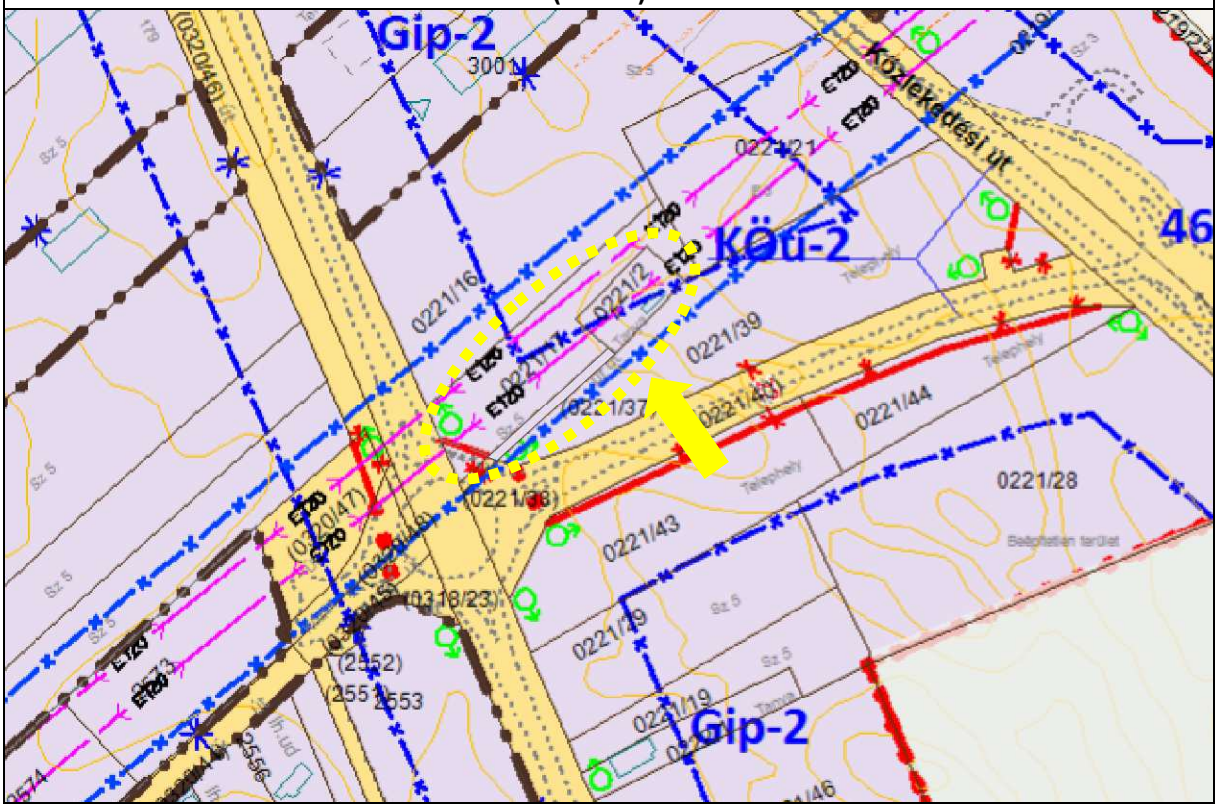
Mivel a 0221/37 hrsz önkormányzati út a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának NEM minősülő kiszolgáló út, annak ipari gazdasági területfelhasználásba történő átsorolása NEM minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

Ennek megfelelően a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti kompenzációs kötelezettség nem keletkezik, így új zöldterület vagy erdőterület kijelölése nem szükséges.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET



SZABÁLYOZÁSI TERV (TSZT) MÓDOSÍTÁS – TERVEZET



6. RÉSZTERÜLET	
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI FELADAT: Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 97/2025. (IV.30.) sz. önkormányzati határozatában döntött a HÉSZ 19.§ (8) bekezdés b) pont ba) alpontjának törlésével kapcsolatos HÉSz módosításról.	**HÉSZ MÓD**

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – KIVONAT

– 3/2019.(III.1.) önk. rendelet **–**

19.§ (8) Beépítésre nem szánt terület övezetében, valamint külterületen - kivéve a gazdasági területek építési övezeteit - emberi tartózkodásra alkalmas épület építése esetén:

a) szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell, vagy

b) helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ahol szennyvíz közcsatorna nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét"

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – MÓDOSÍTÁS – TERVEZET

– 3/2019.(III.1.) önk. rendelet **–**

19.§

(8) b) helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ahol szennyvíz közcsatorna nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan:

~~**ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll**~~

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

97/2025. (IV. 30.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete - a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 34/2025. (IV. 28.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit a HÉSZ 19.§ (8) bekezdés b) pont ba) alpontjának törlése céljából módosítani kívánja.

7. RÉSZTERÜLET	
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI FELADAT: A vízműtelep és a szennyvíztisztító-telep kapacitáshiánya miatt a gazdasági területek nem láthatók el egy új víztorony és a szennyvíztisztítótelep tervezett bővítésének megvalósulása befejezéséig. Annak érdekében, hogy a gazdasági területek vízellátása és szennyvízkezelése ezen átmeneti időben is megoldható lehessen, a HÉSz közműellátásra vonatkozó előírása módosításra kerül.	**HÉSZ MÓD**

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – KIVONAT
– 3/2019.(III.1.) önk. rendelet **–**
17.§ (12) A beépítésre szánt gazdasági területekhez tartozó (Gksz, Gip jelű építési övezetek) telkeken a részleges közmű ellátás biztosítandó: az energiaellátás (villamos energia), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy -szikkasztás együttesen **közüzemi vagy közcélú szolgáltatás igénybevételével**. A Gip-2 építési övezetben a szennyvíz zárt szennyvíztárolóban is gyűjthető a csatornahálózat kiépítéséig.

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) – MÓDOSÍTÁS – TERVEZET
– 3/2019.(III.1.) önk. rendelet **–**
17.§ (12) A beépítésre szánt gazdasági területekhez tartozó (Gksz, Gip jelű építési övezetek) telkeken ott, ahol ez biztosítható, a következő közmű ellátás biztosítandó: az energiaellátás (villamos energia), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy -szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatás igénybevételével. Amennyiben az ivóvíz ellátás és a szennyvízelvezetés a közműszolgáltató által igazoltan közüzemi hálózatra csatlakozással nem megoldható, úgy az ivóvíz ellátás és a szennyvízelhelyezés és/vagy -tisztítás egyedi közműpótló berendezés létesítésével is biztosítható az ivóvíz- és szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig. A közüzemi ivóvíz ellátást és szennyvízelvezetést biztosító gerincvezetékek kiépülését és üzembe helyezését követő 1 éven belül a közműpótló műtárgyakkal rendelkező ingatlanokat a közműves hálózatokra rá kell kötni.

A 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezet védelméért felelős szervek környezeti értékelés elkészítésének szükségességével kapcsolatos véleményei:

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a jelen tervezési feladattal kapcsolatban Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek környezeti értékelés elkészítésének szükségességével kapcsolatos 2026.04.16-án elküldött megkereső levélre érkező észrevételek:

Összefoglalva:
Az észrevételek szerint a környezeti értékelés nem szükséges jelen módosítások során.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSSEL KAPCSOLATOS MEGKERESÉSRE ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság *(Üi.sz: DINPI/2497-1/2026.)*

A tervezett módosítások területe országos jelentőségű védett természeti területet, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területet, az ökológiai hálózat övezeteit, valamint egyéb táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területet NEM érint. A tervezési területekre Igazgatóságunk adatbázisában nem található védett faj előfordulására vonatkozó adat.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály *(Üi.sz: 10.159-5/2026.)*

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi tervmódosítás az Alsónémedi 0128/8, 0112/37-38 hrsz földrészleteket érinti. **Tekintettel a helyhez kötött beruházásra (szervizút) a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek**, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfvt.) 11. § és 15. §. előírásaira, mivel az érintett terület átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet is érint.
A tervben szereplő további területek külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így övezeti átsorolásukkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem. Nyilatkozom továbbá, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását termőföldvédelmi szempontból nem látom szükségesnek.

Budapest Főváros Korm. hiv. Építésügyi és Örökségvéd. Főoszt. *(Üi.sz.BP/2602/00331-2/2026)*

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy **a módosítással érintett területeken régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található**.

Pest Vármegyei Korm.hiv. Agrárügyi Főoszt. Erdőfelügyeleti Oszt. *(Üi.sz: PE/ERDŐ/2977-2/2026)*

A tervezett módosítások **közvetlenül érintenek** az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, **az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (Alsónémedi 650/F erdőrészlet)**. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása jelentős.
Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénynek (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.
Felhívom azonban a figyelmet, hogy az Evt. 78. § (2) bekezdése szerint az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Ezért a tényleges munka csak az erdészeti hatóság erdő igénybevételét engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg az engedélyben megjelölt feltételekkel, határidőn belül és az abban meghatározott célra.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály (Ü.i.szám: PE/TV/00426-3/2026)

- A beruházás megvalósítása során a földmunkákkal érintett termőföld területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

VI. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

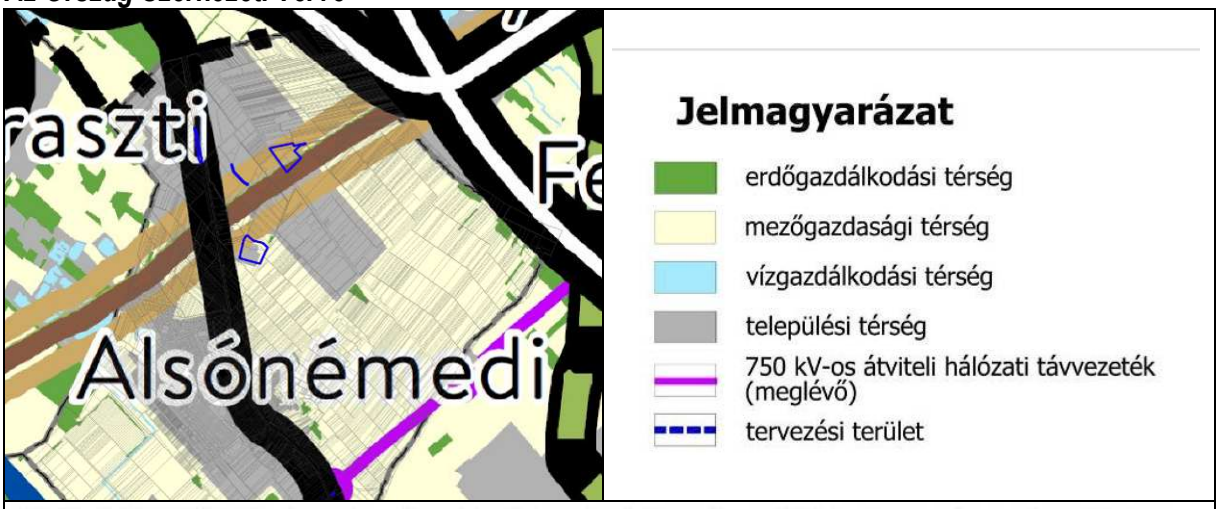
Jelen tervmódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- *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**).

A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törv.

Az Ország Szerkezeti Terve



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

Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi és külterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

Jelen tervmódosítás részterületei a települési térségbe soroltak.

Azonban az 1. tervezési részterület teljes egésze a hatályos 8/2018.(II.14.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terven Kmü jelű különleges (beépítésre szánt) mezőgazdasági üzemi terület és ezért a magasabbszintű jogszabályban települési térségbe kellett volna sorolni, ennek ellenére az északnyugati csücske kismértékben mezőgazdasági térségbe sorolt.
Annak ellenére nem települési térségbe sorolt a teljes terület, hogy a hatályos településszerkezeti terv jóváhagyása előbb történt, mint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 2019 évi hatálybalépése.

Mivel a Trtv. 90.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy azokat a területeket, amelyeket a Trtv. kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított a jogszerűen elfogadott településrendezési terv, a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv szerint továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ezek a területek az Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-

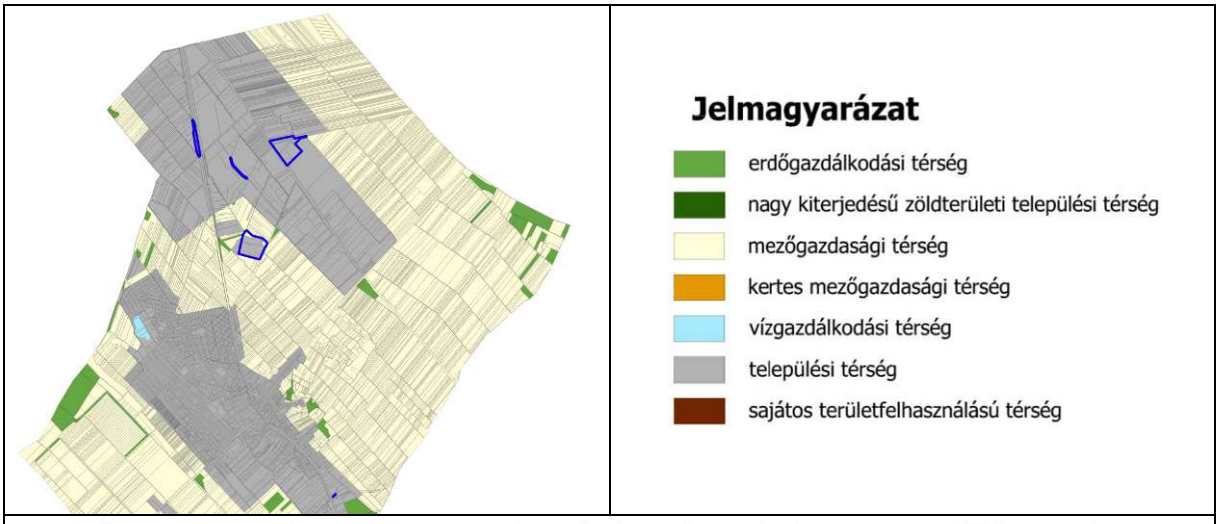
4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esnek.

Ezen előírás vonatkozik tehát mindenképpen az 1. tervezési részterületre is, amely a hatályos Településrendezési Eszközökben Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt, azaz beépítésre szánt területnek jelölt.
Azaz a jelen módosítás, amely során az 1. részterület Gksz-1 építési övezetbe kerül átsorolásra, illeszkedőnek kell tekinteni a magasabb szintű – területrendezési – tervhez, azaz beépítésre szánt területre vonatkozó települési térségként.

B) BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT)

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervei



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

A BATrT szerkezeti terve alapján Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi és külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a **települési térségbe**, az Alsónémedi-Sportrepülőtér területe a **sajátos területfelhasználású térségbe** tartoznak.

Jelen tervmódosítás részterületei a települési térségbe soroltak.

Azonban az 1. tervezési részterület teljes egésze a hatályos 8/2018.(II.14.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terven Kmü jelű különleges (beépítésre szánt) mezőgazdasági üzemi terület és ezért a magasabbszintű jogszabályban települési térségbe kellett volna sorolni, ennek ellenére az északnyugati csücske kismértékben mezőgazdasági térségbe sorolt.
Annak ellenére nem települési térségbe sorolt a teljes terület, hogy a hatályos településszerkezeti terv jóváhagyása előbb történt, mint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 2019 évi hatálybalépése.

Mivel a Trtv. 90.§ (2) bekezdése rögzíti, hogy azokat a területeket, amelyeket a Trtv. kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított a jogszerűen elfogadott településrendezési terv, a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv szerint továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ezek a területek az Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esnek.

Ezen előírás vonatkozik tehát mindenképpen az 1. tervezési részterületre is, amely a hatályos Településrendezési Eszközökben Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt, azaz beépítésre szánt területnek jelölt.
Azaz a jelen módosítás, amely során az 1. részterület Gksz-1 építési övezetbe kerül átsorolásra, illeszkedőnek kell tekinteni a magasabb szintű – területrendezési – tervhez, azaz beépítésre szánt területre vonatkozó települési térségként.

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 (%)
44.	Alsónémedi	1250,47	4906,91	25,48

C) ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

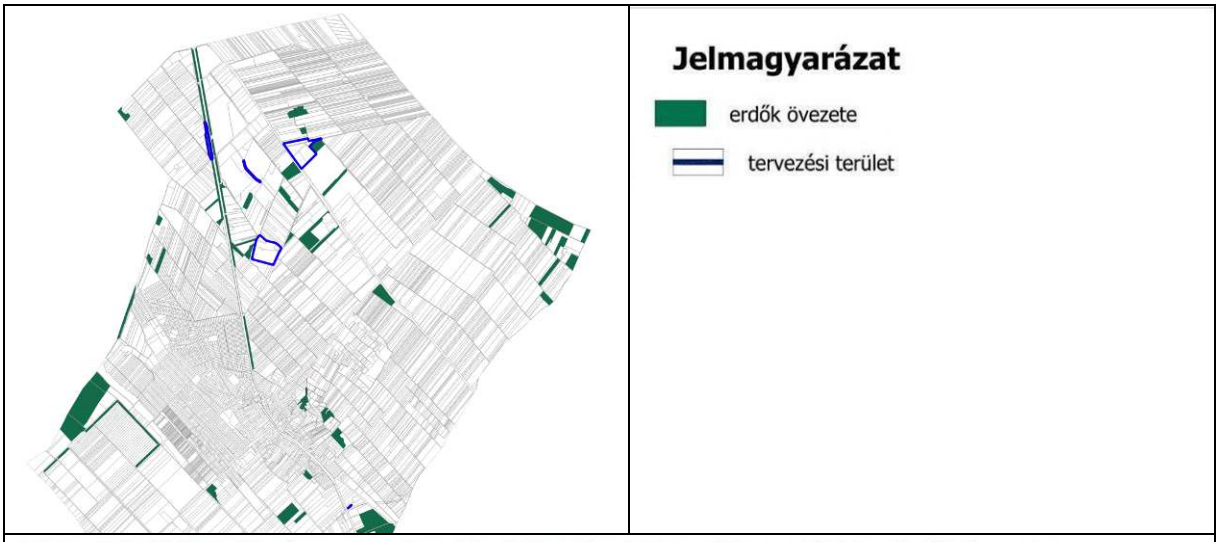
Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek az OTrT országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

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	–	–
3/3. Erdők övezete	**X**	**3.**
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos ter. öv.-e	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	**X**	**–**
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	–	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	**X**	**–**
4. Vízminőség-védelmi terület övezete	**X**	–
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	**X** teljes közigazgatási terület	**X** teljes közig. ter.

A tervezési területeket az alábbi országos övezetek érinti:

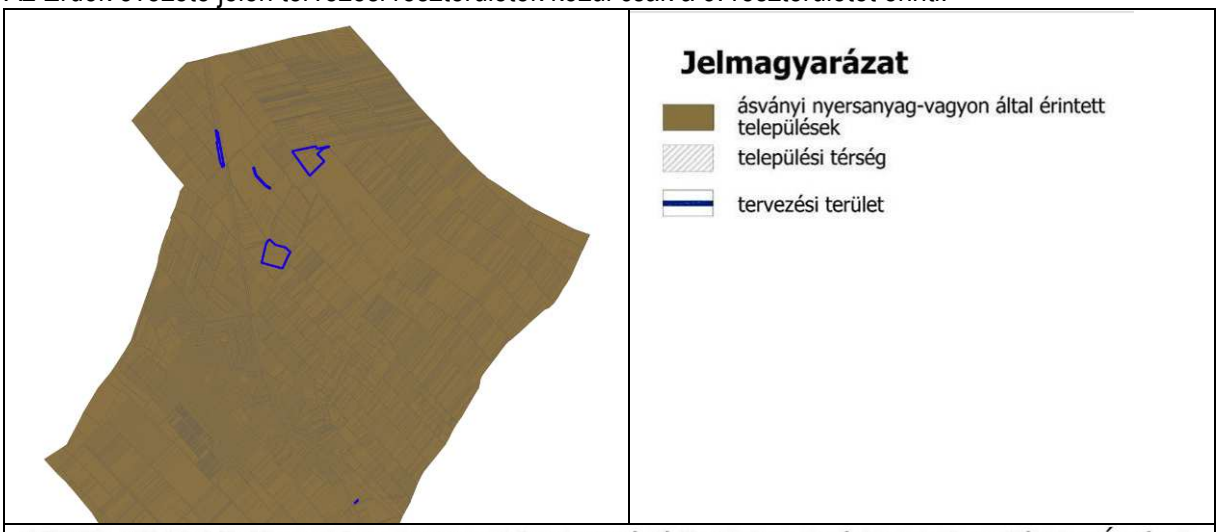
- 3/3. Erdők övezete
- 7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

A tervezési területet érintő országos és kiemelt térségi övezetek kivágatai a jelen módosítás tervezési részterületeinek jelölésével az alábbi:



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/3. melléklet: *Erdők övezete*

Az Erdők övezete jelen tervezési részterületek közül csak a 3. részterületet érinti.



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Ásványi nyersanyag-vagyon övezete által érintett települések*

Az Ásványi nyersanyagvagyon övezete Alsónémedi Nagyközség teljes közigazgatási területét lefedi, ezért a jelen tervmódosítás minden részterületét érinti.

A továbbiakban a térségi előírásoknak való megfelelés igazolása következik:

A Trtv. 11.§-a alapján a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az alábbiak:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

*a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;*

…;

*d) a **települési térség** területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;*

11.§ A) ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 4.§ és 29.§ alapján az erdők övezetébe tartozó területekre vonatkozó előírások az alábbiak:

*17. **Erdők övezete***

***29. §.** Az **erdők övezetébe tartozó** területeket az adott településnek a településrendezési tervében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia**. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*

3. Értelmező rendelkezések

4. §

8. *erdők övezete:* az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

***39. §** (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.*

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) 2018 február-márciusában kerültek jóváhagyásra, azaz a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (Trtv.), valamint Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (PmTrT) hatálybalépését megelőzően, így a magasabb szintű tervek előírásait (TrTv., PMTrT) nem tudta lekövetni.
A TRE felülvizsgálatát a település még nem kezdte meg. Ennek okán a térségi területfelhasználásnak való megfelelés nem kerül megvizsgálásra jelen módosítás során annak okán, hogy a magasabb szintű terveknek történő megfeleltetés a településrendezési eszközök felülvizsgálata során igazolható majd.
Így e területfelhasználás pontos adatai a **Felülvizsgálat során lesznek vizsgálhatók és számíthatók.**

Jelen tervmódosítás során a 3. tervezési részterületen történik adattárban nyilvántartott 650/F, ám ténylegesen nem erdő borítottságú területet érintően változás a meglévő útcsatlakozás rendezése érdekében.

A csomópont kialakítása 409 m² erdőterület igénybevételével jár. Az erdőterület pótlása érdekében a telephelytől délre húzódó, 035/42 hrsz szervizút szabályozási szélessége 2 méterrel, 14 méterre csökken, amelynek eredményeként 746 m² terület kerül erdőterületbe átsorolásra. Emellett a 036 hrsz telek erdőn átvezető, megszűnő útszakaszának 116 m² nagyságú területe is erdőtelepítésre alkalmassá tehető.

Hrsz	Terület mérete (m^2)	TSZT módosítás		
		Hatályos terv szerinti területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás
043	409	erdőterület E	>	**közlekedési terület**
035/42	746	közlekedési terület	>	**erdőterület E**
036	116	közlekedési terület	>	**erdőterület E**

Tehát a település területi mérlege a jelenlegi tervezési részterületekre történő tervmódosítás területeit figyelembe véve az alábbiak szerint módosul:

Hrsz	Hatályos területfelhasználás		Terület-nagyság (m^2)		Tervezett területfelhasználás		Terület-nagyság (m^2)
043	**E**	erdőterület	409	>		közlekedési terület	409
035/42		közlekedési terület	746	>	**E**	erdőterület	746
036		közlekedési terület	116		**E**	erdőterület	116
	E	erdőterület	**409 (csökkenés)**	>	**E**	erdőterület	**862 (növekedés)**

Összességében jelen tervmódosítás során a TSZT tervlapon jelölt erdőterületek mérete 453 m² területnagysággal nő, így teljesül az erdőterületek területrendezési terv szerinti pótlása.

Vagyis a terv megfelel az erdőgazdálkodási térség kijelölésével kapcsolatos Trtv. 11.§ a) pontjában szereplő előírásoknak.

11.§ d) TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A települési térség területén a Trtv. 11. § d) pontja alapján bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Jelen tervmódosítás során a települési térség nem növekszik.

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.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az Alsónémedi közigazgatási határán belül lévő megállapított bányatelek és a megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal rendelkező területek egyike sem érinti a jelen tervmódosítás részterületeit.

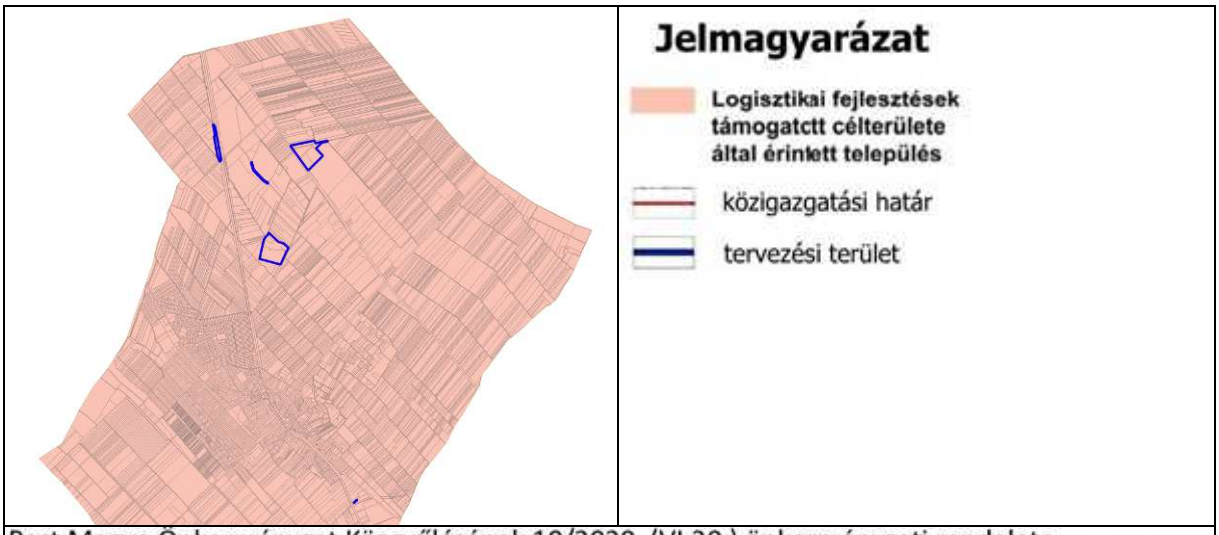
Tehát a terv megfelel az ásványi nyersanyagvagyon övezeteire vonatkozó MvM rendelet 5. §-ban szereplő előírásoknak.

D) EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT MEGYEI ÖVEZETEK

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 egyedileg meghatározott térségi övezetei	**közigazgatási terület érintettsége**	**Tervezési terület érintettsége**
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közig. terület	teljes közig. terület
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	–	–
3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete	–	–
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	teljes közig. terület	teljes közig. terület

A települést érintő két egyedileg meghatározott megyei övezet kivágata jelen módosítás tervezési területének jelölésével az alábbi:



Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 3.14.5. melléklet Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

PMTrT 9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A tervezési terület nincs kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősítve.

Tehát a terv megfelel a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezeteire vonatkozó PMTrT 9. §-ban szereplő előírásoknak.



Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete
PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 3.14.5. melléklet Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

A klímaváltozás ellensúlyozására a hatályos Helyi Építési Szabályzat az alábbiak szerint már tartalmaz zöldfelületi fedettséggel, fásítással, növénytelepítéssel kapcsolatos szabályozási előírásokat.

hatályos HÉSZ 64/A. § - 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.

Azaz a terv megfelel a klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település övezeteire vonatkozó PMTrT 12. §-ban szereplő előírásoknak.

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.

VII. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

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

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSSEL KAPCSOLATOS MEGKERESÉSRE ÉRKEZETT VONATKOZÓ ÉSZREVÉTEL

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály *(Ügyiratszám: BP/2602/00331-2/2026)*
„Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a módosítással érintett területen régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.”

Jelen módosítás során az ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY kiegészítése nem szükséges, mivel a módosítások sem az épített örökség, sem a régészeti lelőhelyek szempontjából nem releváns.

A tervezési területeken és környezetükben régészeti lelőhely nem található.

Műemléki védelem alatt a településen a Római Katolikus templom áll, amelynek közvetlen környezete műemléki környezetként nyilvántartott. A templom és annak műemléki környezete közelében fekszik tervezési terület, de a templom műemléki környezete NEM érinti. Lásd Szabályozási tervi kivonatokat.

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

Összefoglalva a jelen tervmódosítás tervezési részterületei nem érintettek sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, régészeti lelőhellyel, illetve védett természeti területtel, értékkel sem.

Budapest, 2026. szeptember 30.

Horváth Adrienne

Horváth Adrienne
vezető településtervező,
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TERVIRATOK

1. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 190/2026. (IX.30.) önkormányzati ún. együttes határozata a terv megindításával és a tervmódosítás tartalmával kapcsolatban és a terv tartalmát rögzítő feljegyzés

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 66.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által
2026. szeptember 30-án megtartott NYILVÁNOS ülésének jegyzőkönyvéből

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

190/2026. (IX. 30.) önkormányzati határozat

(1) **Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 57/2026. (IX. 28.) határozatát figyelembe véve - támogatja *„Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek - TRE módosítása részterületekre – általános eljárással”* c. tervmódosítást az egyes részterületekre hozott támogató határozatok alapján az alábbi részterületekre, részfeladatokra vonatkozóan.**

1. **RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanokra vonatkozóan a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv megalapozásával a Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet területnek a Gksz-1 jelű Kereskedelmi gazdasági építési övezetbe történő átsorolása.**

2. **RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a 0128/8 és 2405/4 hrsz Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlanokkal kapcsolatos rendezés, amely értelmében a szervízút és a zsákforduló kiszabályozás módosításra kerül. A Képviselő-testület támogatja a 2401, 0113, 0112/37-38 és 0128/66 hrsz-ú ingatlanok Gksz építési övezetbe történő átsorolását.**

3. **RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a Pennyvel szemben fekvő területen működő betonüzem megközelítésének rendezése az erdőn keresztül vezetett aszfaltozott bejáró keresztül, amelyhez a közútkezelő hozzájárulását adta. A módosítást a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv alapozza meg.**

4. **RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítását a Képviselő-testület 63/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatával támogatja, amely értelmében az SZT-3 jelű szabályozási tervlapról az 5. sz. tervezett út 3080, 3073 és 3081 hrsz-ú ingatlanokat érintő szakasza, valamint ugyanezen területről a „telek be nem építhető része” törlésre kerül.**

5. **RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a 0221/37 hrsz-ú önkormányzati dűlőút megszüntetése érdekében. A módosítás során az út területe a környezete szerinti gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.**

6. **RÉSZTERÜLET – Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) módosítását a Képviselő-testület 97/2025.(IV. 30.) önkormányzati határozatával támogatja, amely értelmében a HÉSZ 19.§ (8) bekezdés b) pont ba) alpontja „(19.§ (8) b) ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll)” törlésre kerül.**

7.RÉSZTERÜLET – A vízműtelep és a szennyvíztisztító-telep kapacitáshiánya miatt a gazdasági területek nem láthatók el egy új víztorony és a szennyvíztisztítótelep tervezett bővítésének megvalósulása befejezéséig. Annak érdekében, hogy a gazdasági területek vízellátása és szennyvízkezelése ezen átmeneti időben is megoldható lehessen, a HÉSz közműellátásra vonatkozó előírása módosításra kerül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területekre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

(3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tervmódosítás államigazgatási- és partnerségi-lakossági egyeztetési eljárása a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § előírásai szerinti ún. általános eljárásban kerül lefolytatásra.

(4) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésze készített el.

Határidő: folyamatos
Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

k.m.f.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Nagy Ibolya
jegyző

1. melléklet: a 190./2026. (IX. 30.) önkormányzati határozathoz - **Feljegyzés a terv tartalmáról**

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK -TRE MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE – ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL c. terv

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete együttes határozatával támogatja Alsónémedi Nagyközség ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) módosítását részterületekre vonatkozóan.

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § szerint ún. általános eljárásban folytatja le, mivel a tervmódosítás meglévő erdőterületet érint. A módosítás során NEM történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie.** E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat (4) bekezdésében fogadja el.

A jelen tervmódosítással kapcsolatban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) **135. §** (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint készül.

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA
Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint
1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK
Alsónémedi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint
Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció

Budapest, 2026. szeptember 17.

Ligetfalvi Péter Tibor
Alsónémedi Önkormányzat főépítésze

2. melléklet – Önkormányzat Képviselő-testületének 191/2026. (IX.30.) határozata a környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról

Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 66.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete által
2026. szeptember 30-án megtartott NYILVÁNOS ülésének jegyzőkönyvéből

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

191/2026. (IX. 30.) önkormányzati határozat

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK -TRE MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE – ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL
című tervmódosítással kapcsolatban

- **a Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról és lezárásáról,**
- **a tervmódosítás partnerségi- és államigazgatási egyeztetési eljárással történő folytatásáról**

(1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kikérve – amelyek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán – úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat elkészíttetése jelen tervmódosítás során nem szükséges.

(2) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a Településrendezési Eszközök módosításához szükséges 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § szerinti általános eljárás alapján a tervmódosítás partnerségi- és államigazgatási egyeztetési véleményezési szakaszának lefolytatását.

Határidő: folyamatos
Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

k.m.f.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Nagy Ibolya
jegyző

3. melléklet – A 3. részterületet érintően a Magyar Közút Nonprofit Zrt. mint az 5. sz. főút kezelője által PES-666/4/2014. számon adott közútkezelői hozzájárulása a meglévő útcsatlakozás felújítására (2014)

PES-666/4/2014 sz. közútkezelői hozzájárulás 1. oldal, összesen: 4 oldal

MAGYAR KÖZÚT
Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest Megyei Igazgatóság
1134 Budapest, Váci út 45. D épület
■ Telefon: (1) 819-9470, Fax: (1) 819-9479
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@kozut.hu

2014.05.09.

Iktatószám: **PES-666/4/2014**
Tárgy: Alsónémedi külterületén, a 3600 hrsz-ú ingatlanon irodaépület fennmaradása, valamint a közúti kapcsolatát biztosító 036 hrsz-ú helyi út útcsatlakozásának felújítása
Előadó: Hartmann Beatrix
Hivatkozási sz.:

KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

Csermák Béla (2351 Alsónémedi, Ady Endre u.7.) - továbbiakban, mint **jogosult - részére**, a(z) BR-BAU Bt. (2367 Újhartyán, Pipacs u. 24.) által készített BR-14/04-1 sz. tervdokumentáció alapján a tárgyi útépítés megvalósításához a közútkezelői hozzájárulást a következő feltételekkel adjuk meg:

1. A(z) útépítési munkával kapcsolatos alapadatok:

1.1. Megnevezés: Alsónémedi külterületén, az 5 sz. főút 20+320 kmsz jobb oldalán meglévő 036 hrsz-ú helyi út csatlakozásának átépítése, valamint a 3600 hrsz-ú ingatlanon épület fennmaradása

1.2. A közút területén végzendő építési munkákhoz, annak tervezett megkezdését megelőzően legalább 15 nappal Igazgatóságunktól munkakezdési engedélyt kell kérni. Ennek hiányában ideiglenes forgalomkorlátozás bevezetése és az építési munka megkezdése tilos!

1.3. Tájékoztatjuk, hogy a közút nem közlekedési célú igénybevételéért a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 37. §-a alapján igénybevételi díjat kell fizetni. A díj mértékét a közutak igazgatásáról szóló 19/1994.(V.31.) KHVM rendelet 4. számú melléklete szabályozza. A díj számításánál minden megkezdett nap egész napnak számít!

1.4. Az érintett közúti- és igénybevételi díj adatok:

közút száma	szelvény km+m kezdete	vége	igénybevétel módja	hossz m	szél. m	terület m²	alapdíj Ft/m²/nap	idő nap	szorzó	Nettó díj Ft	ÁFA (27%) Ft	Bruttó díj Ft
5	20+310	20+330	Részleges elkorlátozás	20	1.00	20	70,00	5	1,00	7.000	1.890	**8.890**
								Összesen:		7.000	1.890	**8.890**

1.5. A közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. tv. 37. §-a alapján az országos közutat érintő tevékenységhez Társaságunk Megyei Fejlesztési és Felújítási Osztály szervezeti egységének szakfelügyeletét meg kell rendelni. A szakfelügyeleti díj mértéke: 22.293,-Ft/nap/alkalom+ÁFA, melynek összege 1 alkalom esetén 1 x 22.293,-Ft = 22.293,-Ft + 27% ÁFA = 28.312,-Ft.

1.6. A díjbefizetést Társaságunk MKB Banknál vezetett 10300002-10460102-49020027 számú számlájára kell teljesíteni átutalással (vagy a mellékelt csekken), a közlemény rovatban feltüntetve jelen hozzájárulás számát és a befizetés jogcímét.

2. A kivitelezésre / tevékenységre vonatkozó feltételek:

2.1. A kivitelezés / tevékenység során betartandó műszaki, építési, forgalomtechnikai feltételek:

2.1.1. A fentiekben megnevezett útépítési munkák kivitelezése a(z) BR-BAU Bt. által készített BR-14/04-1 sz., Igazgatóságunk jóváhagyó bélyegzőjével záradékolt tervdokumentáció szerint történhet.

2.1.2. A tervezett útépítés geometriai kialakítását, keresztmetszeti és hossz-szelvényi elrendezését, a beépítendő pályaszerkezet rétegrendjét az Igazgatóságunk jóváhagyó bélyegzőjével záradékolt -

http://dove/khnyr/ 2014.04.22.

adott esetben piros színnel javított - tervek, valamint ezen hozzájárulásban foglalt egyéb előírások szerint kell kialakítani.

2.1.3. Amennyiben a közutat érintően az átépítés egyéb közművek kiváltását, védelembe helyezését teszi szükségessé, akkor ahhoz közútkezelői hozzájárulásunkat szintén meg kell kérni.

2.1.4. Az útépítési munkálatok során a közút pálya-szerkezetét az alábbi rétegrenddel kell kialakítani

2.1.4.1. Mellékút esetén:

- 4 cm vtg AC 11 kopóréteg
- bitumen emulzió
- meglévő beton pályaszerkezet

2.1.5. A tervezési szakaszon a padkát M22 zúzott kőből kell kialakítani (terv szerint).

2.1.6. Alsónémedi külterültén, a 036 hrsz-ú helyi út - országos közúthoz csatlakozó útcsatlakozását max 7,5 méter szélességben, 4 és 9 m-es lekerekítő ívsugarakkal, a terveken, ill a fenti 2.1.4. pontban szereplő pályaszerkezettel kell kiépíteni.

2.1.7. Az útcsatlakozások burkolatának a közút burkolatához való csatlakozásnál a burkolatokat szintben csatlakoztatva kell kialakítani.

2.1.8. A 036 hrsz-ú helyi út burkolatát (csatlakozási és a sárrázó részét) a terv szerint kell kiépíteni.

2.1.9. A csapadékvíz elvezetést az Igazgatóságunk jóváhagyó bélyegzőjével záradékolt tervek szerint az ott feltüntetett módon kell biztosítani. Az építési munkálatok befejezésével az érintett szakaszon a csapadékvízelvezető / szikkasztó rendszert ki kell tisztítani, nyílt rendszernél az árok szabványos profilját biztosítani kell.

2.1.10. A végleges forgalmi rendet az általunk jóváhagyott terveken szerint kell bevezetni (3. rajzszámú helyszínrajz).

2.1.11. A tárgyi létesítmények műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének, illetve használatva vételi / forgalomba helyezésének feltétele a felsorolt valamennyi feltételek teljesítése.

2.1.12. A tárgyi létesítmény (útcsatlakozás) karbantartása, tisztítása és fenntartása az engedélyes feladatát képezi.

2.2. A munkaterület / igénybevett terület helyreállítására, tisztítására vonatkozó feltételek:

2.2.1. A munkálatok befejezése után az igénybevett közúti területet - adott esetben beleértve a csapadékvíz elvezető árkot is -, továbbá az egyéb érintett területeket (zöldsávot, járdát, stb.) annak tulajdonosa illetve kezelője eltérő rendelkezése hiányában - eredeti állapotának megfelelően helyre kell állítani.

2.3. Az igénybevétellel érintett egyéb létesítményekkel kapcsolatos feltételek:

2.3.1. Az Alsónémedi külterületén lévő 3600 hrsz-ú ingatlanon lévő épület a benyújtott helyszínrajz szerint maradhat fennt.

2.3.2. Az ingatlan megközelítése az 5 sz. főút 20+320 kmsz jobb oldalán lévő 036 hrsz-ú helyi úton keresztül biztosított.

2.3.3. A tervezett magasépítmény használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. sz. melléklete szerint szükséges mennyiségű gépjármű várakozóhely biztosított az ingatlanon belül.

2.3.4. Amennyiben a 3600 hrsz-ú ingatlanon lévő magasépítmény átalakítása, átépítése, bővítése válik szükségessé, illetve az ingatlanon új épületet kívánnak kialakítani, úgy ahhoz az 1988 évi I. törvény 36. és 42/A §-a alapján, Igazgatóságunk közútkezelői hozzájárulását meg kell kérni.

2.3.5. Jelen közútkezelői hozzájárulás csak a meglévő épületre és annak közúti kapcsolatának felújítására érvényes, új létesítés, vállalkozás kialakítása, használati mód megváltoztatása vagy az épület-bővítése esetén új eljárást kell kezdeményezni Társaságunknál.

2.4. Ideiglenes forgalomkorlátozásra vonatkozó feltételek:

2.4.1. Az igénybevett útterületet / munkaterületet a 3/2001. (I.31.) KöViM rendelettel jóváhagyott "A közutakon Végzett Munkák Elkorlátozási és Forgalombiztonsági Szabályzatában" (EFSZ), az e-

UT 04.05.11 "A közúti útlezárás, elkorlátozás és forgalomterelés elemei", valamint az e-UT 04.05.12 "Közutakon folyó munkák elkorlátozása és ideiglenes forgalomszabályozása" című útügyi műszaki utasításban foglaltak szerint kell kialakítani.

2.4.2. Az ideiglenes forgalmi rendet / (és) terelést a jóváhagyott helyszínrajz és a tervdokumentáció műszaki leírásában foglaltak szerint kell bevezetni. Az ideiglenes forgalmi rend bevezetéséhez szabványos fényvisszavető képességű, ép felületű, tisztán tartott közúti jelzéseket kell alkalmazni. A munkaterületet szabványos eszközökkel körül kell határolni és éjszaka ill. korlátozott látási viszonyok esetén a sarokpontokon / továbbá a vonatkozó előírások szerinti osztásközzel, villogó sárga fényű szabványos útépítési lámpával ki kell világítani.

2.4.3. A munkagépeket sárga villogó figyelmeztető jelzéssel kell ellátni, amelyet a munkavégzés alatt folyamatosan üzemeltetni kell, továbbá éjszaka, valamint korlátozott látási viszonyok esetén a járműveket a KRESZ szerint megfelelően ki kell világítani.

2.4.4. Az ideiglenes forgalomkorlátozás során a munkaterületet elkorlátozó elemeket úgy kell elhelyezni, hogy a kétirányú forgalom számára minimum 5,5 m szabad burkolatfelületet kell biztosítani.

2.4.5. Az ideiglenes forgalomkorlátozás / terelés során a megkülönböztető jelzéseket használó gépjárművek - mentő, tűzoltó, rendőrség, stb. - áthaladását biztosítani kell.

2.4.6. A munkálatok befejezése után az ideiglenes forgalomkorlátozást haladéktalanul meg kell szüntetni és az eredeti / jóváhagyott forgalmi rendet kell visszaállítani / bevezetni.

2.5. Egyéb feltételek:

2.5.1. Felhívjuk a jogosult és a kivitelező figyelmét, hogy a **téli útüzemeltetési időszakban** - november 10. és március 15. között - az országos közutat érintő kivitelezési **munkát végezni tilos**!

2.5.2. Építtetőnek az érintett közműveket fenntartó szervek külön engedélyét, illetőleg a munka kivitelezéséhez szükséges egyéb engedélyeket (hozzájárulásokat) külön meg kell szereznie.

2.5.3. A közutakat és tartozékait, föld, gép, szerszám és anyag tárolására felhasználni nem szabad. A közúton a munkálatok tartama alatt a víz akadálytalan lefolyásáról (különös tekintettel a csapadékvíz-elvezető rendszer folyamatos működőképességére is), a sár és egyéb szennyeződés, idegen anyag (kő, fa, stb.) eltakarításáról építtetőnek folyamatosan gondoskodnia kell.

2.5.4. Amennyiben a jelen hozzájárulással elhelyezett létesítményben keletkezett meghibásodás miatt közúttal kapcsolatos munka végzése válik ismételten szükségessé, az ehhez való hozzájárulást Igazgatóságunktól újból meg kell kérni.

2.5.5. A létesítmény megszüntetése, vagy felhagyása esetén a változásról a jogosultnak, ill. a létesítmény jogutód tulajdonosának a tárgyi országos közút kezelőjét haladéktalanul értesítenie kell. Amennyiben ez a változás olyan jellegű, hogy indokolja a közút eredeti állapotba való visszaállítását, ezt a jogosult vagy a létesítmény jogutód tulajdonosa az értesítést követő közútkezelői felszólítás kézhezvételétől számított 3 hónapon belül a közölt feltételek betartásával saját költségén köteles végrehajtani.

2.5.6. A jelen hozzájárulás alapján elhelyezett létesítmény(ek) fenntartásáról és mindenkori tisztántartásáról a közút állagának sérelme nélkül, a forgalom zavartalanságának biztosítása mellett a jogosultnak kell gondoskodnia.

2.5.7. Felhívjuk a jogosult és a kivitelező figyelmét, hogy amennyiben az építési munkákat a közútkezelői hozzájárulásban foglaltaktól eltérően végzi, akkor ezért minden felelősség a kivitelezőt terheli, továbbá abban az esetben a közúti területet érintő igénybevételre az alapdíjon felül tízszeres pótdíj kirovását is kezdeményezhetjük a területileg illetékes megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőségénél.

2.5.8. Ha a közút vagy tartozékainak átalakítása, korszerűsítése, felújítása folytán a létesítmény, illetve tartozékainak végleges/ideiglenes átalakítása, vagy áthelyezése válik szükségessé, azt a jogosult tűrni, illetve saját költségén áthelyezni, kiváltani köteles. Ezen költségek igazgatóságunk felé nem háríthatók át.

3. Vegyes rendelkezések:

3.1. A közúti közlekedésről szóló többször módosított 1988. évi I. tv. végrehajtására kiadott 30/1988. (IV.

21.) MT rendelet 27. § (3) bek. b) pontja alapján a szükséges ideiglenes forgalomkorlátozást térítés ellenében Társaságunk biztosítja. **Erre vonatkozóan a jogosultnak Megyei Igazgatóságunkkal szerződést kell kötnie.** Ennek hiányában ideiglenes forgalomkorlátozás nem vezethető be!

3.2. A munka befejezése után a használatbavételi eljárásig Igazgatóságunk részére 1 pld megvalósulási tervet kell szolgáltatni, melyet lehetőség szerint elektronikus formában (CAD - dwg) is biztosítani kell.

3.3. A közútkezelői hozzájárulás a kiadás napjától számított 2 évig érvényes. Amennyiben ez időn belül a kivitelezést nem kezdik meg, akkor közútkezelői hozzájárulásunkat ismételten meg kell kérni.

3.4. A közútkezelői hozzájárulásban foglalt feltételek vitatása esetén azok megváltoztatását a területileg illetékes megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőségéhez benyújtandó felülvizsgálati kérelemmel lehet kezdeményezni.

3.5. Jelen PES-666-4/2014. sz. közútkezelői hozzájárulásunkat a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 36. / 37. / 42/A §-a alapján adtuk ki, figyelembe véve az annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletben előírtakat.

Budapest, 2014. április 22. Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
1134 Budapest, Váci út 45. D.
3006.

Millián Anna
megyei osztályvezető

Treffler Gyöngyi
megyei osztályvezető

Kapják:

1. Csermák Béla
   Melléklet(ek): munkakezdési engedély, terv
2. BR-BAU Bt.
3. Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Útügyi Osztály
4. Dabasi Üzemmérnökség
   Melléklet(ek): terv
5. Alsónémedi Polgármesteri Hivatal
6. MFFO
7. Pénzügyi Osztály
8. Irattár
   Melléklet(ek): terv

419/2021. KORM. R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZT.TERVDOK.

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026 ÉVI MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE – ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

2026 NOVEMBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Határozat-tervezet!!!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026.(….) határozata
Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló
8/2018. (II.14.) önkormányzati határozat módosításáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 1-15.§ 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 Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területnövekménye +1,6056 ha. Azaz a település beépítésre szánt területe a jogszabály szerint a települési térségre vonatkoztatott legfeljebb 2%-ban meghatározott növelési lehetőséget figyelembevéve 25,00-1,7804-1,352-1,6056=20,262 ha kiterjedésű területtel növelhető még a későbbiekben.

(5) A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, azaz a beépítésre szánt terület növekménye 0 ha.

(6) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során nem változik.

Alsónémedi Nagyközség biológiai aktivitás értéke: +684,925

(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 2-5. mellékleteit képező TSZT-M/19-22 jelű módosító Településszerkezeti tervlapok lépnek.

(8) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

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.

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

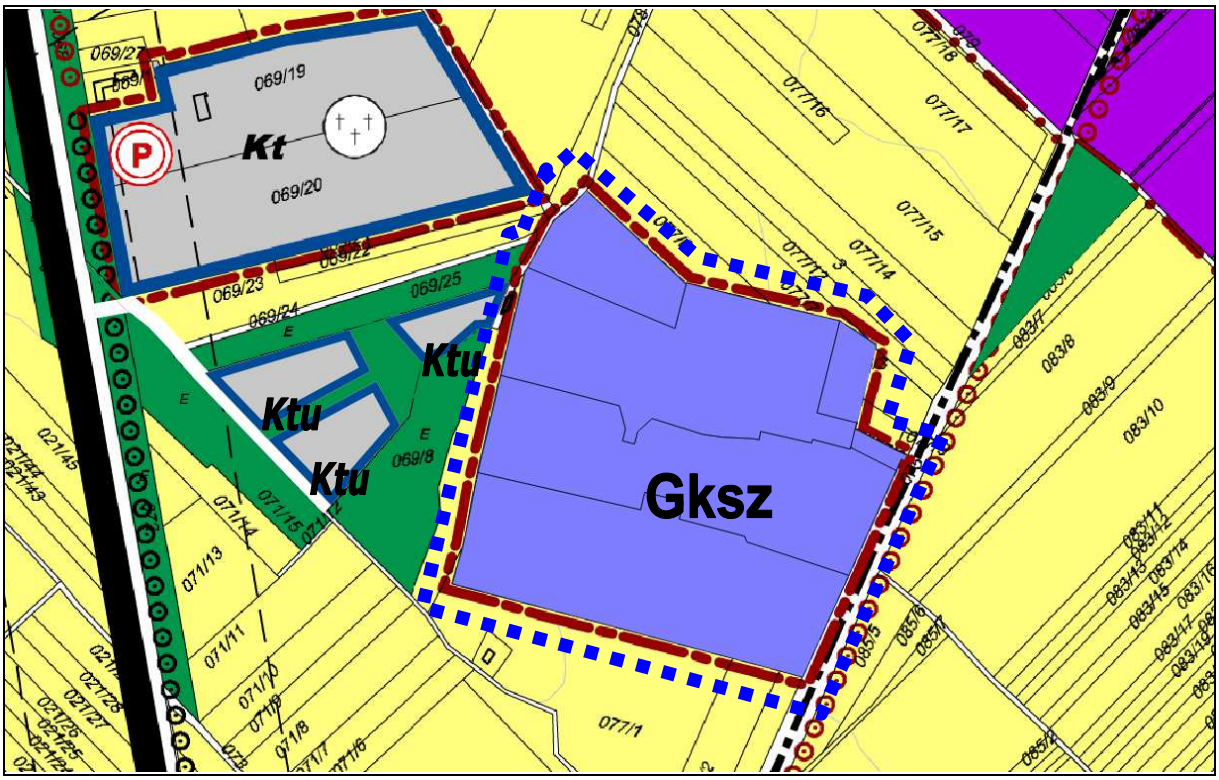
……..	……
dr. Tüske Zoltán	Nagy Ibolya
polgármester	jegyző

1. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati határozathoz:

Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása			
rész-terület	módosítás által igénybevett területnagyság (m^2)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
1.	88 431	különleges mezőgazdasági üzemi terület Kmü	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz
2.	14 936	általános mezőgazdasági terület Má	védelmi erdő Ev
	2 199	általános mezőgazdasági terület Má	védelmi erdő Ev
	13 154	egyéb ipari gazdasági terület Gip	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz
	2 276	közlekedési terület	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz
	5 186	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz	közúti közlekedési terület KÖu
3.	409	erdőterület E	közlekedési terület
	746	közlekedési terület	erdőterület E
	116	közlekedési terület	erdőterület E
5.	4 634	közlekedési terület	egyéb ipari gazdasági terület Gip

2. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/19	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan

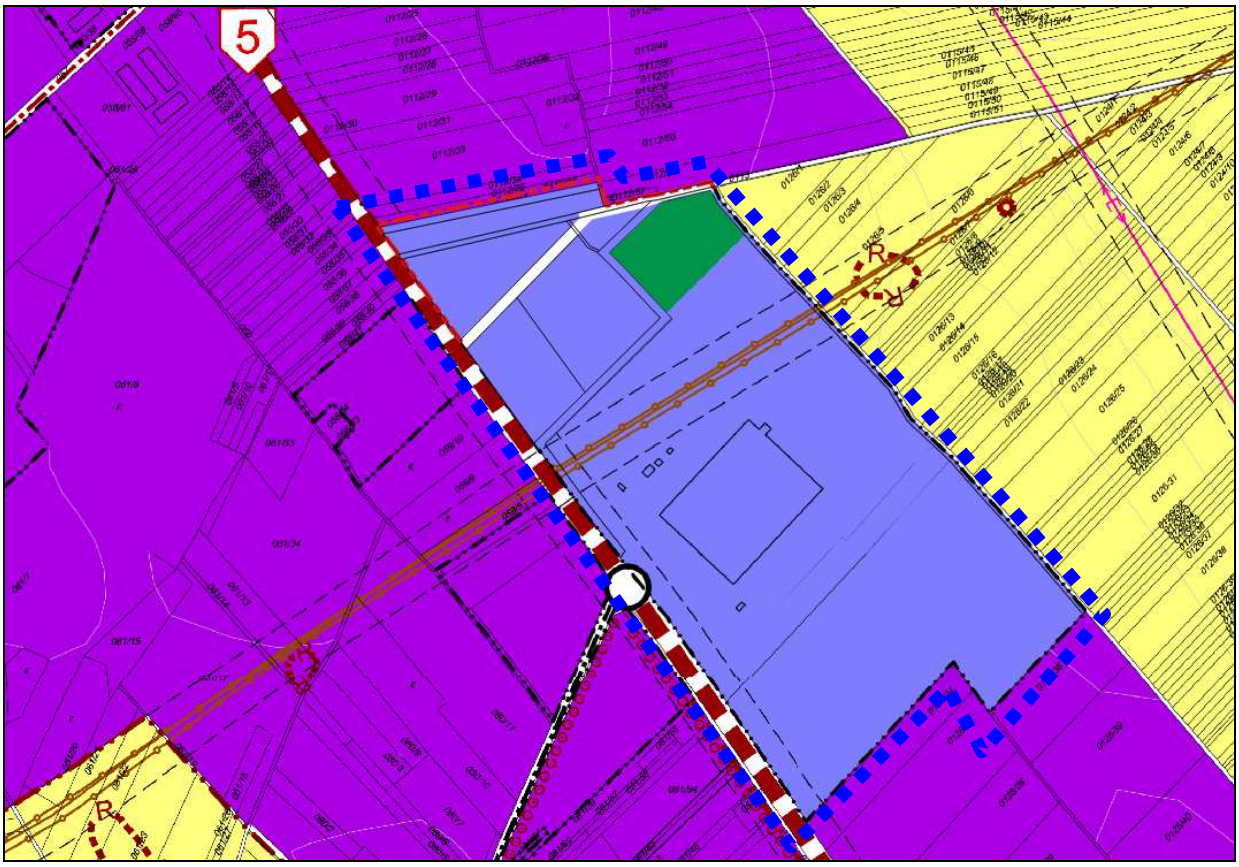


■ ■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.

	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2026 évi módosítása részterületekre		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan		
419/2021.KORM.R. 66.§ általános eljárás államigazgatási- és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026. november
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026	**TSZT-M/19**

3. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati határozathoz:

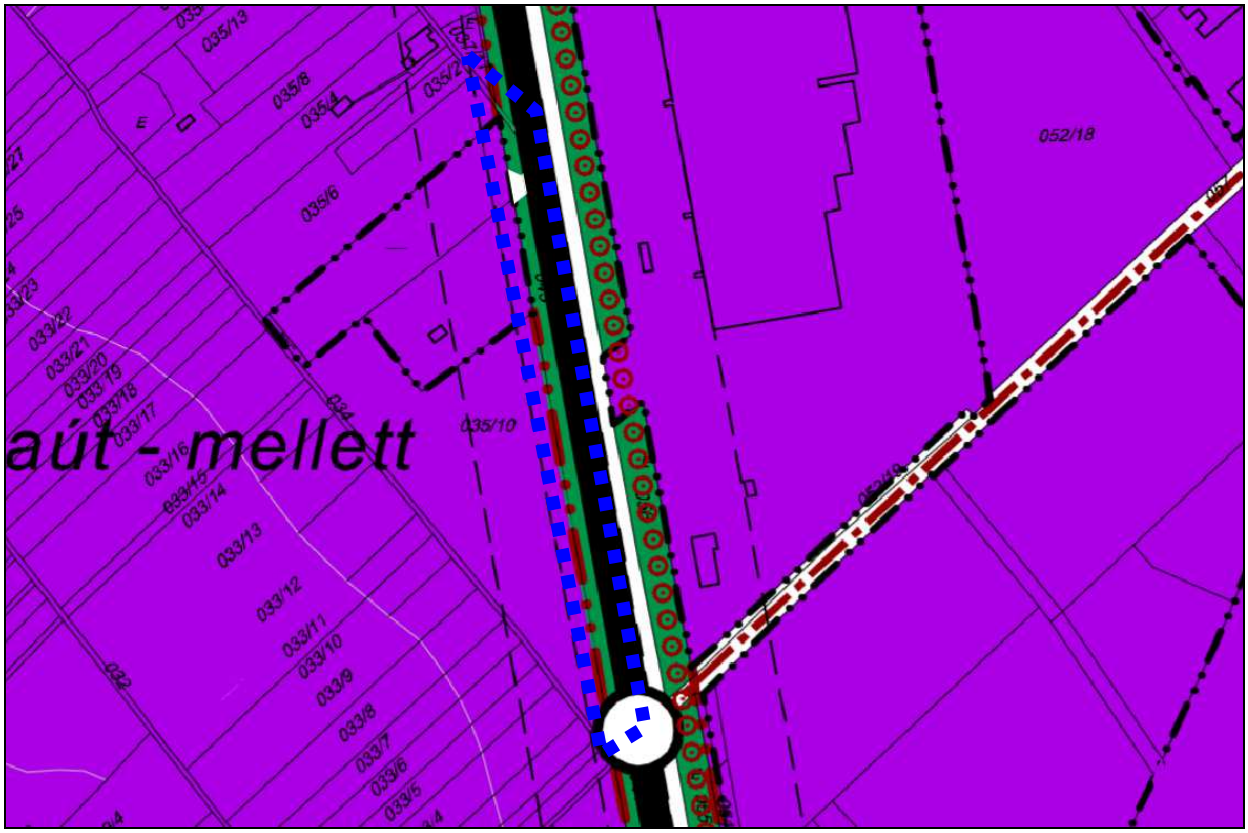
Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/20	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan



▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪	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 2026 évi módosítása részterületekre	
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan	
419/2021.KORM.R. 66.§ általános eljárás államigazgatási- és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2026. november
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026 **TSZT-M/20**

4. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/21	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 3. részterületre vonatkozóan



■ ■ ■ ■ ■ ■	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 2026 évi módosítása részterületekre	
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 3. részterületre vonatkozóan	
419/2021.KORM.R. 66.§ általános eljárás államigazgatási- és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció		2026. november
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026 **TSZT-M/21**

5. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/22	Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 4. részterületre vonatkozóan



▪ ▪ ▪ ▪ ▪ ▪	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 2026 évi módosítása részterületekre
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása a 4. részterületre vonatkozóan

419/2021.KORM.R. 66.§ általános eljárás államigazgatási- és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026. november
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026	**TSZT-M/22**

419/2021. KORM. R. 66.§ ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZT.TERVDOK.

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026 ÉVI MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE – ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA

2026 NOVEMBER HÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2026. (……) önkormányzati rendelete[2]

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

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 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 a következőket rendeli el.

1.§ Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSz) 17. § (12) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

17.§ „(12) A beépítésre szánt gazdasági területekhez tartozó (Gksz, Gip jelű építési övezetek) telkeken ott, ahol ez biztosítható, a következő közmű ellátás biztosítandó: az energiaellátás (villamos energia), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy -szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatás igénybevételével. Amennyiben az ivóvíz ellátás és a szennyvízelvezetés a közműszolgáltató által igazoltan közüzemi hálózatra csatlakozással nem megoldható, úgy az ivóvíz ellátás és a szennyvízelhelyezés és/vagy -tisztítás egyedi közműpótló berendezés létesítésével is biztosítható az ivóvíz- és szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig. A közüzemi ivóvíz ellátást és szennyvízelvezetést biztosító gerincvezetékek kiépülését és üzembe helyezését követő 1 éven belül a közműpótló műtárgyakkal rendelkező ingatlanokat a közműves hálózatokra rá kell kötni.”

2.§ A HÉSz 19. § (8) bekezdése b) pontjának ba) alpontja törlésre kerül:

19.§ „(8) b) helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ahol szennyvíz közcsatorna nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan:

~~**ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll**~~

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.”

[2] A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

3.§ A HÉSz 1. melléklete 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI című 1.5.Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek táblázata a jelen rendelet 1. mellékletének 6. sorával egészül ki:

4.§ A HÉSz 1.§ (3) bekezdés c) 3**.** melléklet: SZT-2 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Belterület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 2. melléklete, a HÉSz 1.§ (3) bekezdés d) 4. melléklet: SZT-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 3-6. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

Záró Rendelkezések

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

……..	……
dr. Tüske Zoltán	Nagy Ibolya
polgármester	jegyző

1. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati rendelethez.

1.ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

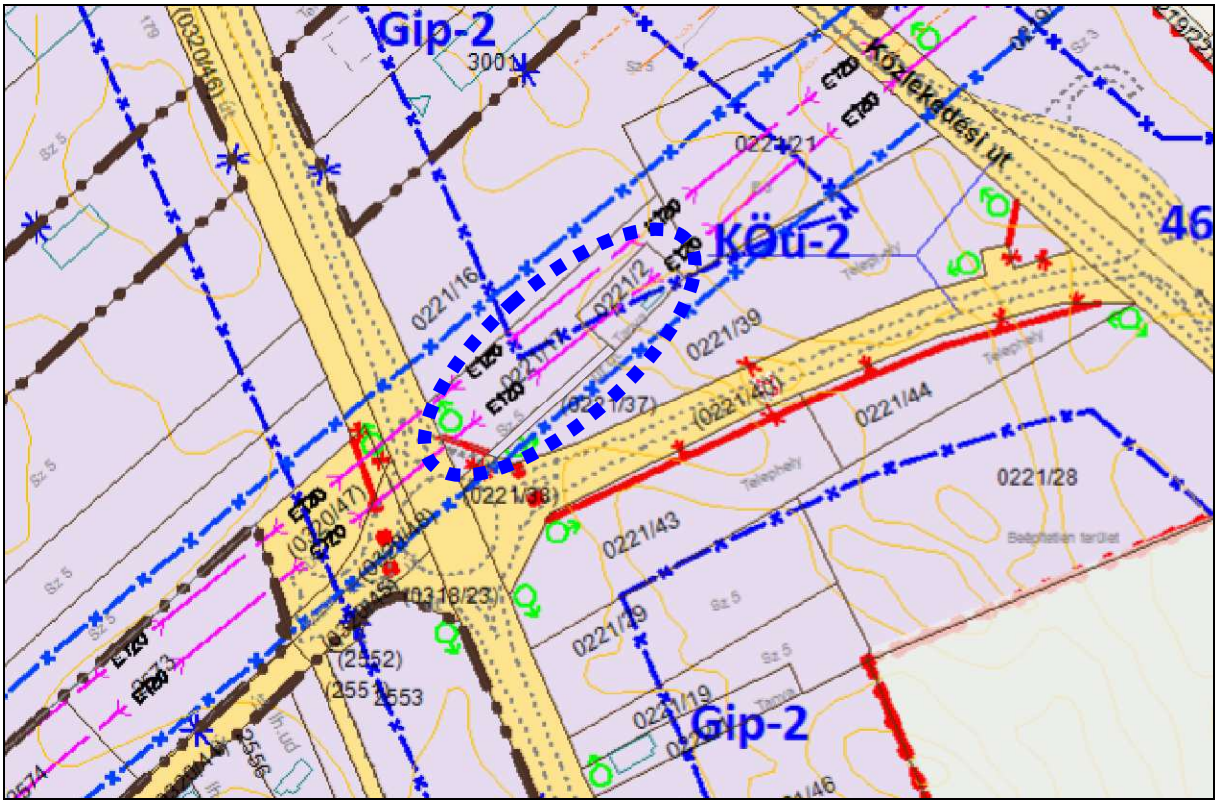
1.5.Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöld-felület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szint-területi mutató
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
6.	**Gksz-4**	6000	-	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4

2. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati rendelethez:

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/34	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása az 5. részterületre vonatkozóan



■ ■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.

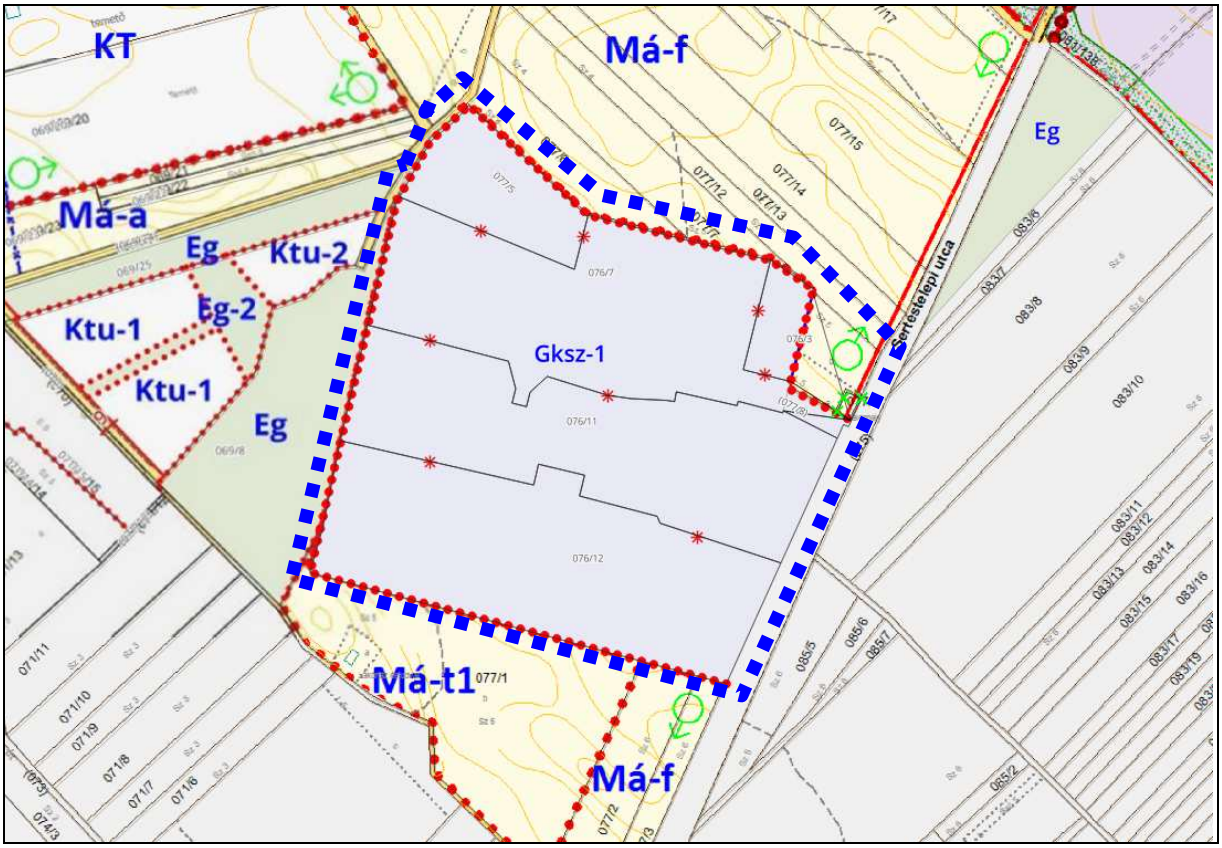
TERV STÚDIÓ ha	**HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.** 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2026 évi módosítása részterületekre
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása az 5. részterületre vonatkozóan

419/2021. Korm.rend. 66.§ szerinti általános eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026. november hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026	**SZT-M/34**

3. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati rendelethez:

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/35	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan



■ ■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.

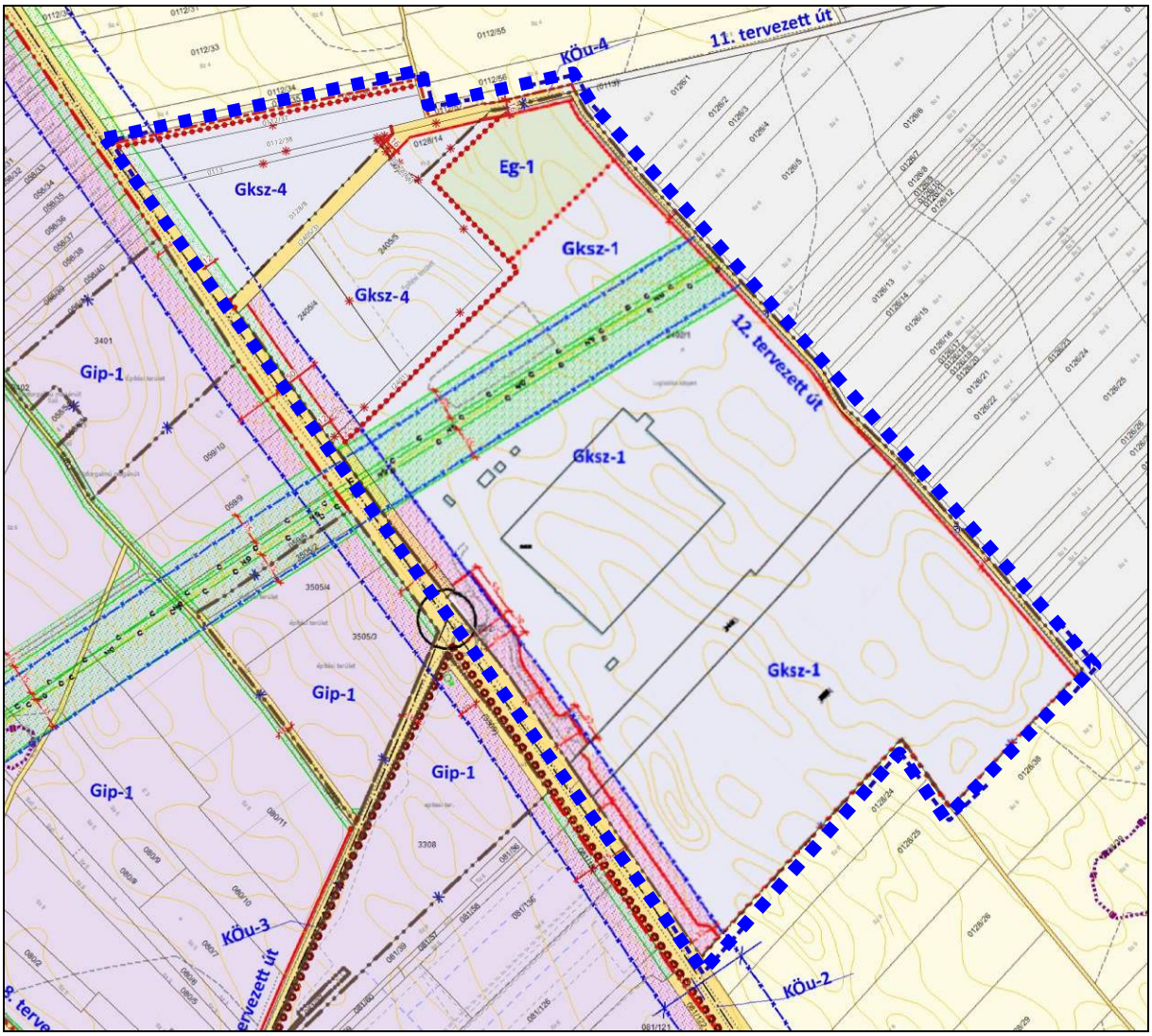
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2026 évi módosítása részterületekre
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása az 1. részterületre vonatkozóan

419/2021. Korm.rend. 66.§ szerinti általános eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026. november hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026	**SZT-M/35**

4. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati rendelethez:

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/36	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan



■ ■ ■ ■ ■ ■	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 2026 évi módosítása részterületekre

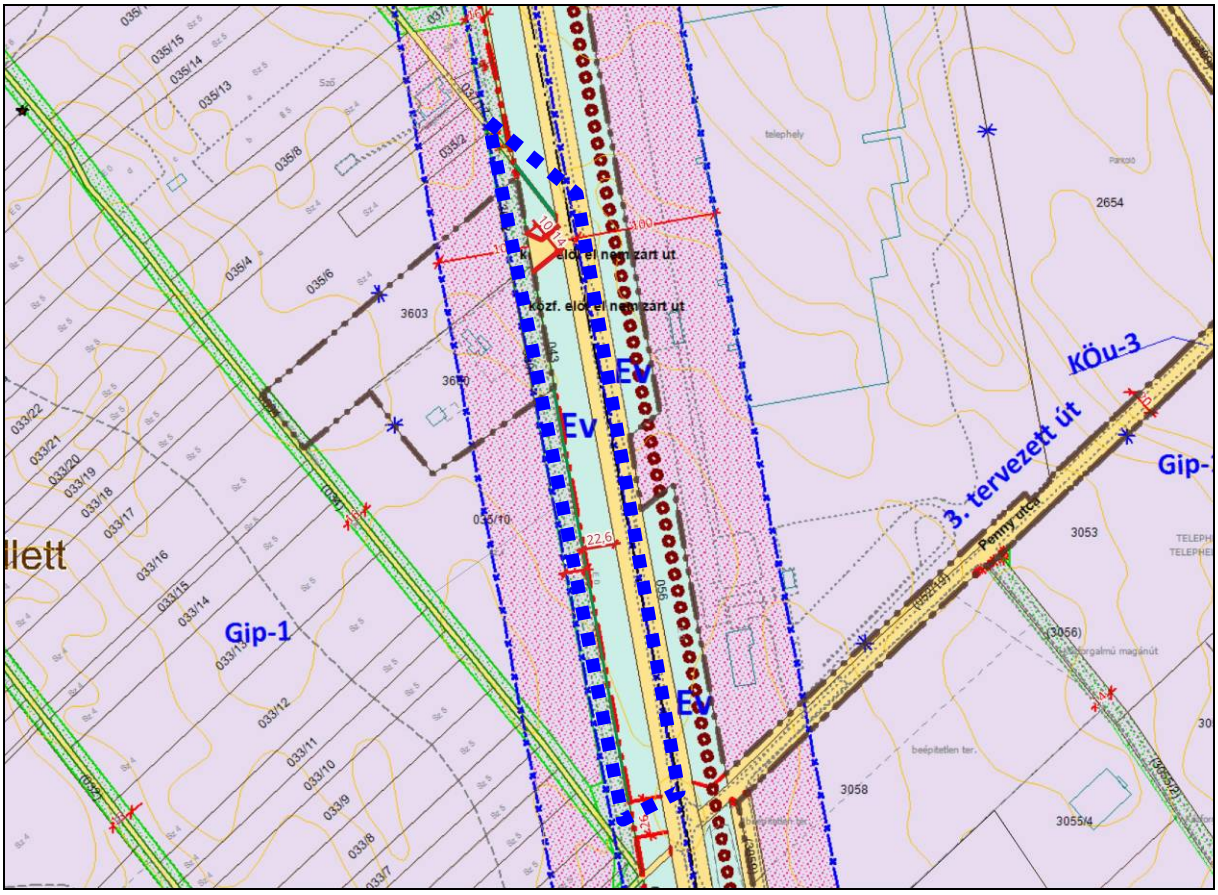
Terv megnevezése:
Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 2. részterületre vonatkozóan

419/2021. Korm.rend. 66.§ szerinti általános eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026. november hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026	**SZT-M/36**

5. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati rendelethez:

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/37	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 3. részterületre vonatkozóan



■ ■ ■ ■ ■ ■	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 2026 évi módosítása részterületekre

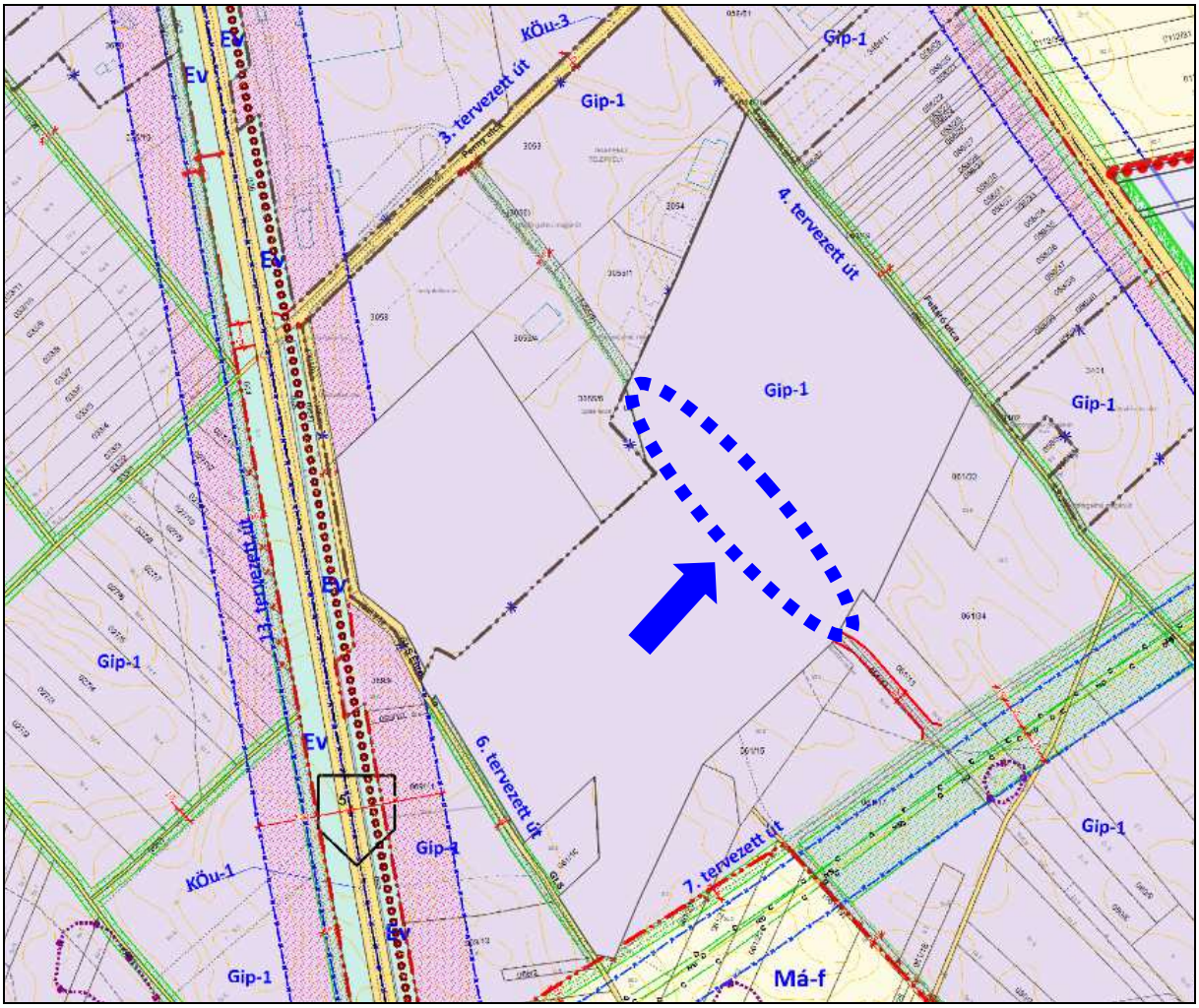
Terv megnevezése:
Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 3. részterületre vonatkozóan

419/2021. Korm.rend. 66.§ szerinti általános eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026. november hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026	**SZT-M/37**

6. melléklet a …./2026. (……) önkormányzati rendelethez:

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/38	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 4. részterületre vonatkozóan



■ ■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.

TERV STÚDIÓ ha	**HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.** 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 2026 évi módosítása részterületekre
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 4. részterületre vonatkozóan

419/2021. Korm.rend. 66.§ szerinti általános eljárás partnerségi – lakossági egyeztetési tervdokumentáció			2026. november hó
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)	Horváth Adrienne	Tervszám: 292/2026	**SZT-M/38**