



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, [www.alsonemedi.hu](http://www.alsonemedi.hu)

Szám: AN/694-157 /2025.

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy:** ÚZ-TRANSZ Kft. HÉSZ módosítási ügyében telepítési tanulmányterv elfogadása

**Melléklet:** Kérelem  
Telepítési tanulmányterv  
Főépítész feljegyzés

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**Előterjesztést készítette:** Szabóné Bán Julianna

**Tárgyalás:** nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

**Elfogadás:** egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

**Véleményezi:**

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☐

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

## **Tisztelt Képviselő-testület!** **Tisztelt Bizottsági Tagok!**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felé az ÚZ-TRANSZ Kft. az előterjesztéshez csatolt kérelmet nyújtotta be. (A kérelem mellékleteit adatvédelmi okokból csak részlegesen csatoljuk.) A kérelem benyújtását követően, még a Képviselő-testület elé terjesztést megelőzően felhívtuk a kérelmezőt telepítési tanulmányterv elkészíttetésére.

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

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

### **A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, A TERVEZÉSI FELADAT RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA**

A fejlesztési cél az újonnan tervezett csomópont és kapcsolódó szervízutak módosítása, hogy a meglévő telephelyek kiszolgálása akadálytalanul történhessen. A főúttól nyugatra fekvő tervezett gazdasági területeket kiszolgáló közúthálózati rendszer a változtatás nyomán is teljes értékűen ellátja a funkcióját. A helyi és térségi gazdaságfejlesztést szolgálja a közlekedési rendszer tervezett fejlesztése. A település része Pest Vármegye logisztikai fejlesztések támogatott célterületének. A tervezett változtatás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

**Az elkészült tanulmányterv partnerségi egyeztetése a Rendelet 56/A. § (3) bekezdésének előírása szerint 2025. június 11. és 2025. június 27. között megtörtént, a tervvel kapcsolatosan észrevétel, vélemény nem érkezett.**

### **A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE**

A fejlesztéssel érintett terület a közigazgatási határ és a központi belterület között fekszik, részben külterületi fekvésben.

A főúttól nyugatra tervezett iparterületek (Gip) kerültek kiszabályozásra, melyek főútról történő megközelítését tervezett csomópontok közötti szervízutak biztosítják majd a jövőben. A tervezett fejlesztés a főúti csomópontok bővítését irányozza elő, a 3600 és a 3603 hrsz-ú ingatlanok magasságában. A csomópont kialakítását indokolja a fenti belterületi, az ÚZ-TRANSZ Fuvarozó Kft. telkein megvalósult fejlesztések kiszolgálása. A szervízút és az 5. sz. főút csomópontja kiépült. Az építés során az erdőt érintő terület művelési ágának módosításáról és 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 maradjon.

A főút keleti oldalán az iparterületek betelepülése előrébb halad, míg a nyugati oldalon csak pontszerűen jelentek meg telephelyek a főút mentén. Az 5. sz. főutat mindkét oldalon műtárgyvédelmi erdősáv kíséri, a csomópontok létesítése erdőterület igénybevételével jár.

A hatályos településszerkezeti terv a gazdasági területeket feltárási kiszolgáló közlekedési csomópontokat nem ábrázolja; a tervezett módosítás ezért nem jár a településszerkezeti terv módosításával. A hatályos

szabályozási terv a nyugati gazdasági területhez összesen négy csomópontot tervezett, melyeket az erdősáv mentén 16 méterre szabályozott szervízút köt össze. A tervezett csomópont kiszabályozása nem befolyásolja a korábban tervezett csomópontokat, azokat a terv megtartja. A hely építési szabályzat rendelkezéseinek módosítása nem szükséges, a HÉSZ-nek csak a szabályozási terv melléklete változik.

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

**Határozati javaslat:**

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

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

1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a tulajdonos által elkészítettett „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.
3. 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.

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester**

**Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető**

Alsónémedi, 2025. július 23.

Dr. Tüske Zoltán  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:



# § Dr. Sarnyai Sándor §

Ügyvéd

230. sz. Ügyvédi Iroda, 1114 Budapest, Bartók Béla út 33. 1.em.2.

Tel: 466-4934, Fax: 466-4826, e-mail: [ugyvedi230@t-online.hu](mailto:ugyvedi230@t-online.hu)

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**dr. Tüske Zoltán polgármester úr részére!**

**2351 Alsónémedi, Fő utca 66.**

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: <i>2024. 12. 16</i>	
Szám: AN/ <i>184-1</i> /20. <i>25</i>	

**Tárgy: ÚZ-TRANS Fuvarozó Kft. Alsónémedi 043 hsz-on áthaladó úttal kapcsolatos kérelme**

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az ÚZ-TRANS Kft. (2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.) eljárásra meghatalmazott jogi képviselőjeként az alábbiakkal fordulok Önökhöz.

Ügyfelem, az ÚZ-TRANS Kft. az Alsónémedi 3600 hrsz alatti telephelyen található. A cég 2014 év óta birtokolja és használja telephelyet és a telephelyhez tartozó leaszfaltozott régi M5-ös útra történő kihajtást a Magyar Közút Nonprofit Zrt PES-666/4/2014 sz. közút kezelői hozzájárulás birtokában. A telephelyre vonatkozóan a cég jogerős telephely engedéllyel rendelkezik.

2020 év folyamán az erdészeti hatóság a PE-06/ERDŐ/4603-4/2020 sz. határozatával arra kötelezett bennünket, hogy a közútkezelői hozzájárulás alapján létesített leaszfaltozott kihajtó utat szüntessük meg és hozzuk erdősítésre alkalmas állapotába, mivel az erdészeti hatóság engedélye nem került beszerzésre. Már itt megjegyezzük, hogy az ÚZ-TRANS Kft. 2014 év folyamán vásárolta meg az Alsónémedi 3600 hrsz-ú telephely tulajdonjogát, és az erre vonatkozó telephely engedély, valamint a közútkezelő hozzájárulás a jogelőd Csermák Béla (2351 Alsónémedi Ady E. u. 7. sz. alatti lakos) nevére szólt. Cégünk teljesen jóhiszeműen vette birtokba és használta a telephelyet, illetve aszfaltozta le a közútkezelői hozzájárulásban foglaltakra tekintettel az 5-ös útra történő kihajtót. (1 sz. alatt fénymásolatban mellékeljük az Önök műszaki osztályától a rendelkezésünkre bocsátott térkép kivonatát, amelyen a kihajtót megjelöltük.) Az általam képviselt ÚZ-TRANS Kft. az erdészeti hatóság határozatát covid időszak alatt vette át, és gyakorlatilag akkor az adott pillanatban semmit sem tudott tenni az ügygel kapcsolatosan, csak szaladt az események után. (A határozat megtámadásának időtartama alatt csak az információkat tudtuk némileg összegyűjteni, hiszen nem értettük azt, hogy mi is történt ebben az ügyben.)

Az erdészeti hatóság 2022. szeptember 8.-án helyszíni szemlét tartott és megállapította, hogy az előbbieken említett számú határozatában foglaltaknak az ÚZ-TRANS Kft. nem tett eleget, ezért a PE/ERDŐ/6395-2/2022 sz. végzésével végrehajtást rendelt el, amelynek foganatosítása céljából megkereste a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt.

*Dr. Sarnyai Sándor*  
Ügyvéd  
230. sz. ÜGYVÉDI IRODA  
1114 Bp., Bartók B. út 33. 1/2.  
Tel.: 4664-934

Ezen határozattal szemben keresetet nyújtottunk be. A Budapest Környéki Törvényszéken 106.K.701.435/2023 sz. alatt volt folyamatban a közigazgatási per. Ebben 12 sz. alatt hozott ítélettel a törvényszék elutasította keresetünket mondván arra hivatkozással, hogy a végrehajtást elrendelő határozat nem jogszabálysértő. (Ezen elutasító határozat érdemi részét jelen kérelmünk mellékleteként 2 sz. alatt csatoljuk.)

Az ügyben a végrehajtást foganatosító a NAV Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága (ügysz: 9456023790) 2024. 11. 20.-án helyszíni szemlét tartott kérésünkre. (3 sz. okirat) A helyszíni szemlét követően a NAV 2024. 11. 25.-i keltezésű határozatával meghosszabbította az ügyintézési határidőt. (Erre vonatkozó végzést 4 sz. alatt csatolom.)

Az ügy alapjául szolgáló történeti tényállás tehát a fent leírtak.

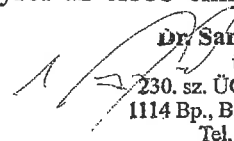
A 2024. 11. 20.-i helyszíni szemle alkalmával az ÚZ-TRANS Kft. ügyvezetője csereerdő biztosítását ajánlotta fel az erdészeti hatóságnak, amely felajánlást az erdészeti hatóság elfogadott. (5 sz. alatt csatolva a helyszíni szemle jegyzőkönyv.)

- Az 1 sz. alatt csatolt térképmásolat részen jól látszik, hogy a cég által közútkezelői hozzájárulás alapján létesített leaszfaltozott kihajtó fölött megtalálható, a 043 erdőrészen áthaladó betonlappal rendelkező szintén az 5-ös útra, mint egy 45 fokos szögben kihajtó út. (036 hrsz-ú útnak csak azon része rendelkezik betonlappal, amely áthalad a 043 hrsz-ú erdősávon.) Ezt a lebetonozott útrész az Alsónémedi 036 hrsz-ú kivett út megjelölésű út azon része, amelyet az Alsónémedi 035/4 hrsz-ú út tulajdonosa Gyetvai Aladár létesített.
- Az Önök műszaki osztályától kapott tájékoztatás alapján a 043 hrsz-ú erdősávon áthaladó 036 hrsz-ú út lebetonozott része megszüntetésre kerülne a jelenlegi szabályozási terv alapján.

Itt kapcsolódik be ügyfelem Önökhöz intézett kérése:

- Mivel a lebetonozott útrész az Önök érvényes szabályozási terve alapján amúgy is megszüntetésre kerül, ezért ügyfelem kötne egy megállapodást Önökkel arra vonatkozóan, hogy ezt a lebetonozott útrészt felajánlhassa az erdészeti hatóságnak csereerdőként cserébe azért, hogy az ügyfelem által létesített jelenleg is kihajtoként szolgáló lebetonozott útrész fennmaradjon.
- Természetesen ügyfelem vállalja, hogy a lebetonozott útrészt saját költségen megszünteti, felbontatja, a keletkezett törmeléket elhordja és erdősítésre alkalmas állapotúvá teszi.
- Az Önök szabályozási terve alapján az 5-ös úttal párhuzamosan az erdősávon túl egy ipari út van tervezve. Ezen út nyomvonala megegyezik az ügyfelem által tulajdonolt 3600 hrsz-ú és a 3603 hrsz-ú ingatlanok előtt haladó leaszfaltozott, mintegy 50-60 méter hosszúságú úttal. Amennyiben Önök az előbbieken részletezett útrész csereerdőként történő felajánlásához hozzájárulásukat adják, úgy még a továbbiakat ajánlja fel. Az ügyfelem által létesített kihajtótól az északi irányba haladó, szabályozási tervben meglévő út nyomvonalában a 036 hrsz-ú út becsatlakozásáig elkészíti saját költségen a szilárdburkolatú leaszfaltozott utat.

Mindezek alapján tisztelettel kérjük, hogy határozatukkal erre az adott területre eső szabályozási terv módosításáról dönteni szíveskedjenek, illetve szíveskedjenek az általunk javasolt megállapodáshoz hozzájárulásukat adni. Hozzájárulásuk esetén ügyfelem azonnal hajlandó Önökkel ez ügyben egyezség megkötésére, településrendezési szerződés keretében. Felajánlásunk eredményeképpen értelemszerűen fennmaradna az ügyfelem előtt lévő közútkezelői hozzájárulás alapján létesített lebetonozott kihajtó, amelyről az előbb említett

  
Dr. Sarnyai Sándor  
ügyvéd  
230. sz. ÜGYVÉDI IRODA  
1114 Bp., Bartók B. út 33. 1/2.  
Tel.: 4664-034

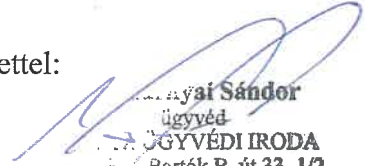
nyomvonalon haladó ipari útról az északi irányból és Alsónémedi felől jövő forgalomnak egy szakszerűen létesített engedélyezett kihajtója lenne.

Amennyiben úgy látják, hogy az ügyben bármilyen személyes egyeztetés szükséges, úgy kérem azt jelezni szíveskedjenek számunkra. Ez ügyben, mint jogi képviselő személyesen többször személyes egyeztetést folytattam Szabóné Bán Julianna műszaki csoportvezető asszonnyal, aki az ügyre vonatkozóan teljes ténybeli ismeretekkel rendelkezik, tehát amennyiben a fentiekben leírt kérésem értelmezése bármilyen nehézségbe ütközne, úgy kérem őt is vonják be az ügybe.

Mint jogi képviselő meghatalmazásomat 7 sz. alatt csatolom.

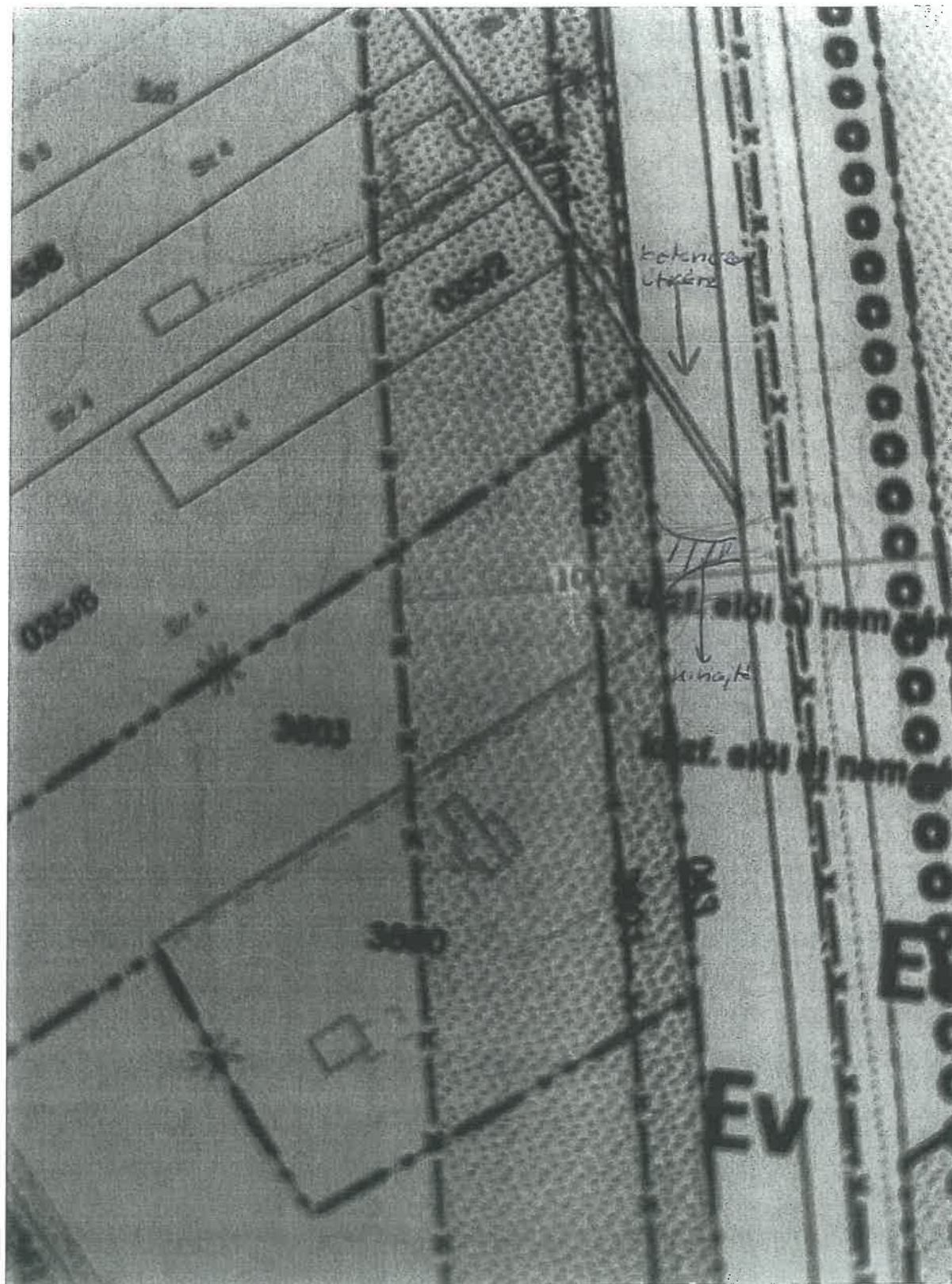
Budapest, 2024. december 12.

Tisztelettel:



Sándor  
ügyvéd  
JURISTÁK ÉRTÉKELŐ IRODA  
Bartók B. út 33. 1/2.  
Tel.: 4664-934





"Lsereerd' bu tritieduel"

17/12

## 230. sz. ÜGYVÉDI IRODA

1114 Budapest  
Bartók Béla út 33. I/2.  
tel: 06 1 4664-934, 06 30 194 5514  
e-mail cím: ugyvedi230@t-online.hu

## ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott meghatalmazom a 230. sz. Ügyvédi Irodát (1114 Budapest, Bartók Béla út 33. I/2.),  
hogy alábbi ügyemben teljes jogkörrel képviseljen:

Az ÚZ-TRANS kft Alsónémedi 3600 hrsz-ú telephelyéről történő kihajtó úttal kapcsolatosan,  
Önkormányzat megkeresése, településrendezési szerződés megkötése céljából.

A jelen meghatalmazás határozatlan időtartamú, visszavonásig szól.

Kijelölt ügyintéző ügyvéd: dr. Sarnyai Sándor

Az ügyvéd helyettesítésére az ügyvédi iroda tagjai és alkalmazottai jogosultak.

Alulírott meghatalmazó a meghatalmazást, mint akaratommal mindenben megegyezőt írtam  
alá.

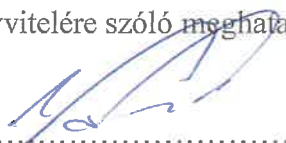
Alulírott meghatalmazott aláírással a meghatalmazást elfogadom.

Budapest, 2024. december 12.



.....  
meghatalmazó  
ÚZ- TRANS kft  
Tankó Gyula Attila ügyvezető

Az ügyvitelére szóló meghatalmazást aláírással elfogadom:



.....  
dr. Sarnyai Sándor ügyvéd  
Dr. Sarnyai Sándor  
ügyvéd  
230. sz. ÜGYVÉDI IRODA  
1114 Bp., Bartók B. út 33. I/2.  
Tel.: 4664-934

.....  
230. sz. ÜGYVÉDI IRODA  
1114 Budapest,  
Bartók B. út 33. I/2.

.....  
dr. Esősi Béla helyettes ügyvéd



ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Szabóni	
Érkezett: 2025. 06. 17.	
Szám: AN/ 184-5 /20.25.	

Főépítési feljegyzés

Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testülete részére

**Tárgy: „Alsónémedi 3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HÉSZ módosítására készült telepítési tanulmányterv” véleményezése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

ÚZ-TRANS Fuvarozó Kft. (2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.) képviseletében eljáró Dr. Sarnyai Sándor Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 33. 1. em. 2.) által benyújtott, „Alsónémedi, 043 helyrajzi számon áthaladó úttal kapcsolatos kérelme” szerint az Alsónémedi, 3600 hrsz.-ú telephely megközelítésére a közútkezelő hozzájárulásával, de az erdészeti hatóság engedélye nélkül, egy az erdőn keresztül vezetett aszfaltozott bejárat épített a telephely korábbi tulajdonosa. Évekkel a tulajdonosváltást követően, az erdészeti hatóság a Kft.-t az aszfaltozott gépkocsi behajtó bontására kötelezte, jelenleg az ügy már végrehajtási szakaszban van. A kérelmező az ügy rendezése érdekében Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának segítségét, közreműködését kérte, olyan módon, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő 036 hrsz.-ú útnak egy a szabályozási terven is megszüntetésre jelölt, a 043 hrsz.-ú állami tulajdonú (a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervén Ev jelű) erdőterületet keresztező és az 5. sz. főúthoz csatlakozó szakaszát erdősíténi, cserébe viszont a bontásra kötelezett aszfaltozott behajtót megtartaná, „legalizálná”. A kérelmező szándéka szerint a rendezést az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés keretein belül képzelné el.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (4) bekezdése szerint a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, illetve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 19. § (1) bekezdése szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

Fentieket figyelembe véve a Korm.r. 19. § (4) bekezdése és 7. melléklete alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát, mint Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat által megbízott telepítési főépítész, 2025. március 21-én kelt külön főépítési feljegyzésben határoztam meg.

Ezt követően az ÚZ-TRANS Kft. megbízásából Rumi Imre vezető településtervező, építész vezető tervező, építésügyi szakértő (kamarai tagszám: T-1 13-0118, É-1 13-0118) és munkatársai elkészítették és benyújtották Önkormányzatunknak a tárgyi telepítési tanulmánytervet, amelyet 2025. 06. 11-én e-mailen keresztül juttattak el a főépítész részére is.

A Korm.r. 56/A. § (1) és (2) bekezdései szerint a településrendezési szerződés tervezet mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. A véleményében az önkormányzati főépítész

arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

**Megállapítottam, hogy a tárgyi telepítési tanulmányterv a 2025. március 21-én kiadott főépítési feljegyzés figyelembevételével készült el, és Alsónémedi Nagyközség településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll.**

A telepítési tanulmányterv megfelel a területrendezési szabályoknak és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek.

**Fentiek alapján a telepítési tanulmányterv Képviselő-testület általi elfogadását támogatom, azonban felhívom a figyelmet az alábbiakra:**

A Korm.r. 19.§ (7) bekezdés értelmében a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy a településrendezési szerződés tervezete még nem készült el, ezért azt a későbbiekben, egy külön főépítési feljegyzés keretében fogom véleményezni, valamint annak elfogadására vonatkozóan külön képviselő-testületi döntésre is szükség lesz.

A Korm.r. 56/A.§ (3) és (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmánytervet a főépítési véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Alsónémedi, 2025. június 16.

Ligetfalvi Péter  
főépítész



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Alsónémedi 3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HÉSZ módosításra

## 2.00. TARTALOMJEGYZÉK

### Alsónémedi 3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HÉSZ módosítására készült telepítési tanulmánytervhez

- 1.00. Címlap
- 2.00. Tartalomjegyzék
- 3.00. Aláírólap
- 4.00. Településrendezési műszaki leírás
  - Bevezetés, tervkészítés célja, tervezési terület lehatárolása,
  - Érintett terület bemutatása, hatályos településrendezési eszközök ismertetése
  - Területrendezési tervek tartalma
  - Rendezés céljának összefoglalása
  - Hatályos TSZT módosítás javaslata
  - Hatályos HÉSZ módosítás javaslata

#### Terviratok

#### Tervrajzok:

Rajzsz.	Megnevezés	Lépték
T-0.	Alaptérkép	M= 1: 4000
T-1.	Ortofotó	M= 1: 4000
T-2.	Hatályos TSZT kivonat	M= 1: 4000
T-3.	Hatályos HÉSZ SZT kivonat	M= 1: 4000
T-4.	Javasolt TSZT módosítás	M= 1: 4000
T-5.	Javasolt HÉSZ SZT módosítás	M= 1: 2880
T-6.	Közlekedési, burkolatépítési javaslat	M= 1: 2880
BR-14.	Meglévő bejáró útépítési terve	M= 1: 2880

*A dokumentáció ellenőrzött kéziratok alapján készült, tartalma szerzői jogvédelem alatt áll,  
Elektronikus úton vagy egyéb módon történő közzététele a tervező előzetes engedélyéhez  
kötött.*

Etyek, 2025. május 31.



Rumi Imre

vezető településtervező, építész vezető tervező, építésügyi szakértő  
T-1 13-0118, É-1 13-0118

**3.00. ALÁÍRÓLAP**

**Alsónémedi 3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HÉSZ módosítására készült  
telepítési tanulmánytervhez**

**MEGRENDELŐ: ÚZ-TRANSZ KFT.**  
**2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.**

**TERVEZŐK:****TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

**Rumi Imre** okl. építészmérnök TT-1- 13-0118

**Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem:**

**Móricz Anna** okl. tájépítészmérnök TK 13-1323

**Közlekedés:**

**Brabanti József** közlekedés tervező KÉ-T 13-7380



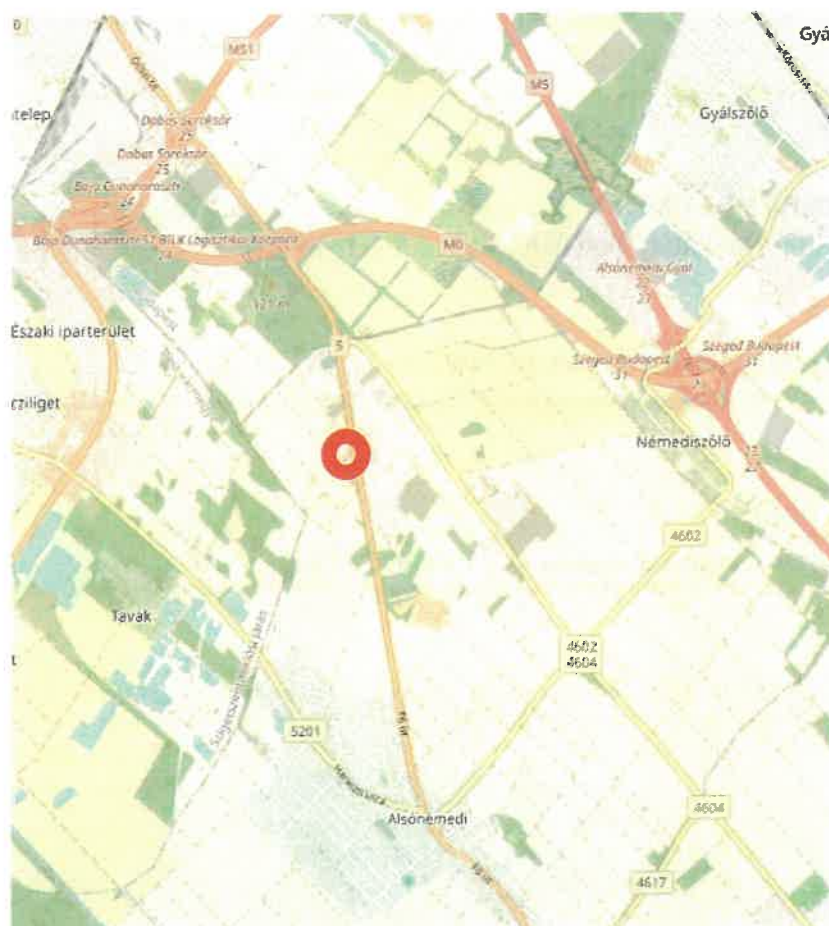
#### **4.00. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MŰSZAKI LEÍRÁS**

##### **Alsónémedi 3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HÉSZ módosítására készült telepítési tanulmánytervhez**

#### **Bevezetés**

##### **a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,**

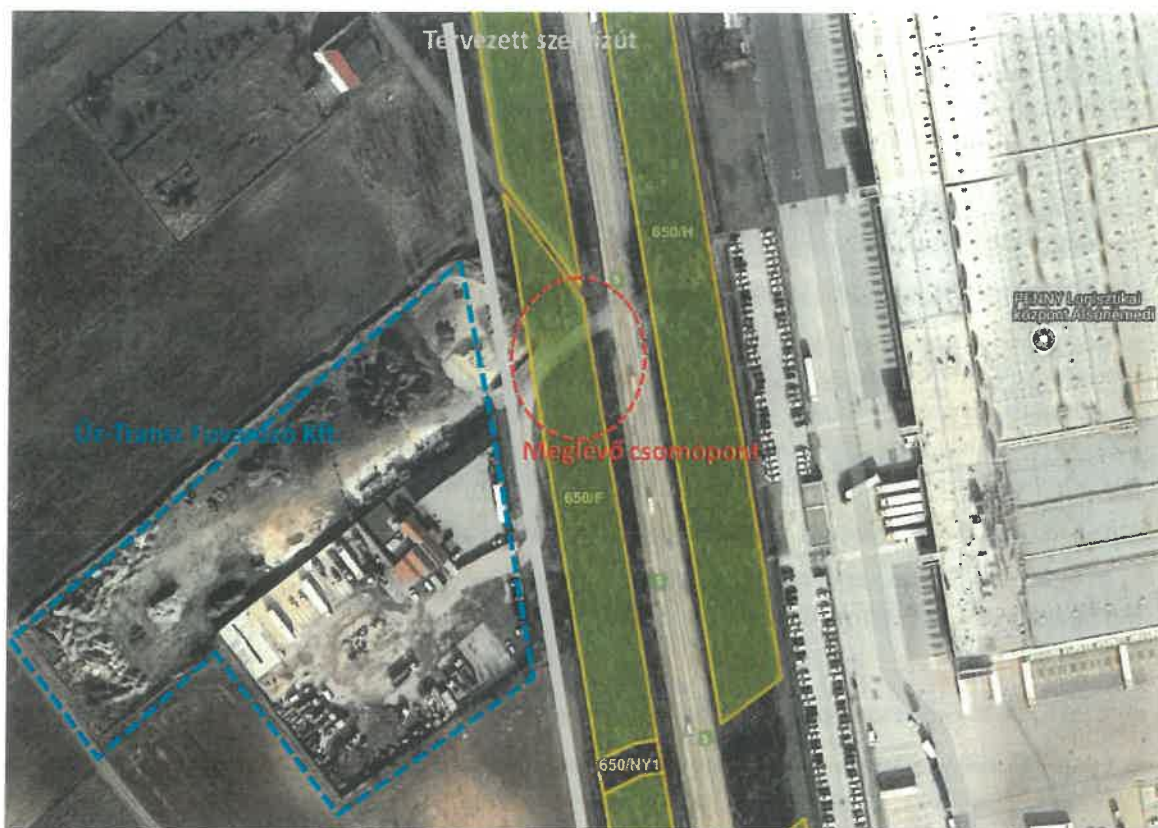
Alsónémedi település Budapest szomszédságában, a Pesti-Hordalékkúpsíkság kistáj területén fekszik. A Pest vármegyei nagyközség a budapesti agglomeráció része, lakossága mintegy 5500 fő. A település kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik, az M0-s autópályától kb. 5 kilométerre, délre esik a belterülete, az 5. számú főút mentén.



*A tervezett fejlesztéssel érintett terület és tágabb környezete, valamint közlekedési kapcsolatai*

A fejlesztéssel érintett terület a közigazgatási határ és a központi belterület között fekszik, részben külterületi fekvésben.

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-Transz Fuvarozó Kft. telkein megvalósított fejlesztések kiszolgálása. 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 maradjon.



A tervezett fejlesztés és közvetlen környezete, a NÉBIH Erdőtérképen ábrázolva

A főút keleti oldalán az iparterületek betelepülése előrébb halad, míg a nyugati oldalon csak pontszerűen jelentek meg telephelyek a főút mentén. Az 5. sz. főutat mindkét oldalán műtárgyvédelmi erdősáv kíséri, a csomópontok létesítése erdőterület igénybevételével jár.



Alsónémedi hatályos településszerkezeti terve és a tervezett csomópont viszonya (piros szaggatott kör); a hatályos szerkezeti tervben rögzített csomópontok (fekete kör), szabályozási tervben rögzített csomópontok (fekete szaggatott kör)



Alsónémedi hatályos szabályozási terve és a tervezett csomópont viszonya (piros szaggatott kör); hatályos tervben rögzített csomópontok (fekete szaggatott kör)



A hatályos településszerkezeti terv a gazdasági területeket feltáró kiszolgáló közlekedési csomópontokat nem ábrázolja; a tervezett módosítás ezért nem jár a településszerkezeti terv módosításával. A hatályos szabályozási terv a nyugati gazdasági területhez összesen négy csomópontot tervezett, melyeket az erdősáv mentén 16 m-re szabályozott szervízút köt össze. A tervezett csomópont kiszabályozása nem befolyásolja a korábban tervezett csomópontokat, azok megtartásra kerülnek. A helyi építési szabályzat rendelkezéseinek módosítása nem szükséges, a HÉSZ-nek csak a szabályozási terv melléklete változik.

**b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,**

A fejlesztési cél az újonnan tervezett csomópont és kapcsolódó szervízutak módosítása, hogy a meglévő telephelyek kiszolgálása akadálytalanul történhessen. A főúttól nyugatra fekvő tervezett gazdasági területeket kiszolgáló közúthálózati rendszer a változtatás nyomán is teljes értékűen ellátja funkcióját. A helyi és térségi gazdaságfejlesztést szolgálja a közlekedési rendszer tervezett fejlesztése. A település része Pest Vármegye logisztikai fejlesztések támogatott célterületének.

A tervezett változtatás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

**c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,**

**d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,**

A vizsgált terület nem érintett országos, nemzetközi vagy helyi természetvédelmi oltalommal, sem ökológiai hálózat övezetével, nem része a tájképvédelmi terület övezetének. A változtatással érintett terület síksági tájrészleten fekszik, közvetlen környezetében intenzív szántóföldi művelést és erdőgazdálkodást folytatnak, tágabb környezetében a felszínborítás változatosabbá válik. A gazdasági területként kijelölt szántóföldek nem részei a kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántók övezetének. A térségben jellemző talajtípusok humuszos homoktalajok és öntés réti talajok.



A vizsgált területnek nincs természetvédelmi érintettsége (forrás: OKIR)



A vizsgált terület nem érintett tájképvédelmi terület övezetével (forrás: E-TÉR)

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-akácus, 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<sup>2</sup>, erdőtelepítésre alkalmassá tétel, faterület), telekalakítással az adattár részét képezheti a jövőben. A tervezett csomópont kialakítása 409 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>-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.

Az **erdősáv 2 m-rel történő szélesítése** lehetővé teszi egy fasor, vagy szegélyező cserjesáv telepítését az erdőhöz kapcsolódva (**erdőszegély fejlesztése**). A nemrég letermelt és sarjról felújult erdő (hazai-

nyáras akácos) mellé történő telepítés történhet azonos fajokkal is, de a biodiverzitás és az ökoszisztéma szolgáltatások növelésére egyéb fajokkal még előnyösebb. Az erdőterület nagyobb arányú pótlása nyomán a település **biológiai aktivitásértéke kismértékben növekszik** (453 m<sup>2</sup>-rel nő az erdőterület aránya).



*Erdőrészek a telephely környezetében; dűlőutakkal és elektromos vezetékekkel tagolt erdőrészek (forrás: Erdőtérkép)*



*Kialakult telekszerkezet (a telephelynél és attól délre a szervízút telke kialakításra került) (forrás: E-Építés, Közműtérkép)*

Jelen telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján készült. A főépítési és partneri véleményeztetést követően a vonatkozó eljárási szabályok alapján településrendezési szerződés köthető, a településrendezési eszközök módosítása elindulhat. A településrendezési terv jóváhagyását követően (köz célúság igazolása) lehetséges az erdőterület igénybevételi eljárás megindítása. Az Evt. 78.§ (2) bekezdése alapján az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőt kizárólag az engedélyben megjelölt határidőn belül, és az abban meghatározott célra lehet igénybe venni.

A tervezett erdő igénybevétel mértéke alacsony (409 m<sup>2</sup>). Erdő igénybevétele esetén az igénybevevő erdővédelmi járulékot köteles fizetni. Az erdővédelmi járulék mértéke az Evt. 81.§ rendelkezései alapján számítható. Az Evt. szerinti csereerdősítés nem javasolt (annak jogszabályi megfelelősége nehezen biztosítható: legalább 5000 m<sup>2</sup> területet el kellene érnie vagy kisebb csereerdősítésre tervezett terület esetén adattári erdőrésszel közvetlenül kellene csatlakoznia).

A tervezett csomópont kialakítása kedvezően befolyásolja a gazdasági zóna közművesítését. A hálózati bekötéseket javasolt a csomópontokon keresztül bevezetni a területre, hogy az erdősáv érintettsége minimalizálható legyen.

A hatályos HÉSZ 64/A.§-a a klímaváltozással szembeni védekezés érdekében az alábbi rendelkezést rögzíti: „A beépítésre szánt területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében a zöldfelületet részben többszintes növényállománnyal kell kialakítani.” A gazdasági zónában a növényzet telepítése során figyelemmel szükséges lenni az erdősztepp klímára.



Beépítési terv készítése a tervezett módosítás jellegéből fakadóan nem releváns. A javasolt szabályozási javaslat lehatárolja a közlekedési területeket (közcélu közlekedési területek és közfoglalom elől el nem zárt magánutak).

### **Közlekedés, útéptítés**

Az Alsónémedi Északi Vállalkozói Területen a 3600 hr számú ingatlan megközelítésének kialakítása érdekében 2014. évben tervdokumentáció készült, melyre a Magyar Közút Nzt. -mint az 5. számú főút kezelője- a PES-666/4/2014. számon adott ki közútkezelői hozzájárulást. A terv és a közútkezelői hozzájárulás alapján a meglévő szilárd burkolatú útcsatlakozás került felújításra, mely az 5. számú főúthoz csatlakozik, annak jobb oldalán a 20+320 km szelvényben. Az útcsatlakozás kapcsolatot biztosít az 5. számú főút és a 3600 hr számú ingatlan előtt húzódó szervízúttal és érinti a 043 hrsz-ú erdő művelési ágú ingatlant.

Rétegszerkezet: Az útcsatlakozás felújítását követően a rétegszerkezete a PES-666/4/2014. számú közútkezelői hozzájárulásban foglaltak szerint:

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

A szervízút rétegszerkezetét az érvényben lévő Útügyi Műszaki Előírások figyelembevételével kell a forgalmi terhelési osztálynak megfelelően kell méretezni.

Vízvezetés: A csapadékvizek elhelyezése szikkasztással történik földmedrű szikkasztó árkokban.

Helyszínrajzi kialakítás: Az útcsatlakozás a szervízúthoz 13 m és 15 m sugarú ívekkel csatlakozik. A szervízút javasolt burkolatszélessége 6,50 méter, padka 1,0-1,0 méter

Magassági kialakítás: a meglévő terepviszonyok figyelembevételével

### **A településrendezési eszközök módosítása**

A településrendezési eszközök szükséges módosítása magába foglalja a 8/2018.(II.14.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (TSZT) és a 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását is.

A településrendezési eszközök módosítása során sem a TSZT leírás szövege sem a HÉSZ a normaszövege nem változik, csak a tervlapok korrekciója történik meg.

### **TSZT módosítási javaslat**

**Alsónémedi Önkormányzata Képviselő testületének ... /2025.(.....) ÖK. sz. határozata  
Alsónémedi településszerkezeti tervéről (TSZT) szóló 8/2018.(II.14.) számú ÖK.  
határozat módosításáról**

1. Alsónémedi Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Alsónémedi településszerkezeti tervéről szóló 8/2018. (II.14.) ÖK. számú határozat (továbbiakban: „TSZT”) módosításáról az alábbi határozatot hozza és jóváhagyja a T-4. tervszámú településszerkezeti tervet.

2. A 8/2018. (II.14.) ÖK. számú határozat mellékleteként jóváhagyott településszerkezeti tervlapot, e határozat mellékletét képező T-4. tervszámú tervlappal együtt kell alkalmazni.

polgármester

jegyző

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



## HÉSZ módosítási javaslat

**Alsónémedi Önkormányzata Képviselő testületének  
..... /2025.(.....) ÖK. sz. rendelete  
Alsónémedi Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló  
3/2019. (III.1.) ÖK. számú rendelet módosításáról**

Alsónémedi Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Alsónémedi Helyi Építési Szabályzatáról szóló **3/2019. (III.1.) ÖK. számú rendelet (továbbiakban: „r”)** módosításáról az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a **T-5.** tervszámú szabályozási tervet.

### 1.§

(1) A „R” 1.§ (3) bekezdése c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„(1) c) 3. melléklet: SZ-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete megnevezésű tervlap e rendelet mellékletét képező T-5. tervszámú, 1:2880 méretarányú tervlap szerint módosul.”*

### 2. §

E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

polgármester

jegyző

Záradék: A rendeletet a Képviselő-testület a .....-i ülésén fogadta el.

A rendelet kihirdetve: .....

Hatálybalépés: a kihirdetés napján.

A kihirdetés megtörténtét igazolja: .....





**Tervezési terület fotói**



**Terviratok****Főépítési feljegyzés**

Tárgy: ÚZ-TRANS Kft. kérelme;  
 Alsónémedi, 3600 hrsz.-ú telephely  
 megközelítését szolgáló gépkocsi behajtó,  
 erdőterületen létesített útcsatlakozás  
 helyzetének rendezése, önkormányzati út  
 egy részének erdősítésével;  
 telepítési tanulmány tartalmi követelményeinek  
 meghatározása; főépítési feljegyzés

**FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS****Előzmények:**

ÚZ-TRANS Fuvarozó Kft. (2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.) képviselőjében eljáró Dr. Sarnyai Sándor Ügyvédi Iroda (1114 Budapest, Bartók Béla út 33. 1. em. 2.) által benyújtott, „*Alsónémedi, 043 helyrajzi számon áthaladó úttal kapcsolatos kérelme*” szerint az Alsónémedi, 3600 hrsz.-ú telephely megközelítésére a közútkezelő hozzájárulásával, de az erdészeti hatóság engedélye nélkül, egy az erdön keresztül vezetett aszfaltozott bejáratot épített a telephely korábbi tulajdonosa. Évekkel a tulajdonosváltást követően, az erdészeti hatóság a Kft.-t az aszfaltozott gépkocsi behajtó bontására kötelezte, jelenleg az ügy már végrehajtási szakaszban van. A kérelmező az ügy rendezése érdekében Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának segítségét, közreműködését kéri, olyan módon, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő 036 hrsz.-ú útnak egy a szabályozási terven is megszüntetésre jelölt, a 043 hrsz.-ú állami tulajdonú (a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervén Ev jelű) erdőterületet keresztező és az 5. sz. főúthoz csatlakozó szakaszát erdősitené, cserébe viszont a bontásra kötelezett aszfaltozott behajtót megtartaná, „legalizálna”. A kérelmező szándéka szerint a rendezést az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződés keretein belül képelné el.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (4) bekezdése szerint a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, illetve azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 19. § (1) bekezdése szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalkotásához.

Fentieket figyelembe véve a Korm.r. 19. § (4) bekezdése és 7. melléklete alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát, mint Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat által megbízott telepítési főépítész, az alábbiakban határozom meg:

**A telepítési tanulmányterv tartalmazza**

1. A telepítési tanulmányterv készítésének célját,
2. A tervezési terület lehatárolását,
3. Az érintett terület és környezetének rövid bemutatását, vizsgálatát,

- a tervezési terület tágabb és szűkebb környezete – különös tekintettel a szóban forgó gépkocsi behajtóhoz legközelebbi meglévő útkapcsolatokra, útsatlakozásokra
  - területfelhasználási vizsgálat
  - településrendezési szempontú vizsgálat
4. Hatályos településrendezési eszközök bemutatását,
- településrendezési eszközök vizsgálata
5. Területrendezési tervek előírásait,
6. A telepítési tanulmányterv - az annak jóváhagyásához szükséges képviselő-testületi döntés előkészítésére - a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
- a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, ideértve a közforgalom elől el nem zárt területeket is,
  - a zöldfelületek kialakításának módját, különös tekintettel a 036 hrsz.-ú út jelenleg burkolt felületű, tervezett erdősítéssel érintett szakaszára,
  - a közlekedési rendet, útkapcsolatokat az 5. sz. főút, a 036 hrsz.-ú út, a 3601 és 3602 hrsz.-ú közforgalom elől el nem zárt utak tekintetében,
  - a szóban forgó, 3600 hrsz.-ú ingatlan és az 5. sz. főút között létesített aszfaltozott gépkocsi behajtó útsatlakozás földmérő mérnök által készített felmérési vázlatát,
  - a 036 hrsz.-ú út burkolt szakaszának megszüntetéséhez majd erdősítéséhez szükséges földmérő mérnök által készített felmérési vázlatot és telekalakítási javaslatot (vázrajzot).
7. Az elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalását, javaslatát,
8. A településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási javaslatát (út terület helyett erdőterület, stb.).

A telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés megalapozásához készül, ezért a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

A kidolgozott munkarészek alátámasztásához szükség esetén javaslom az érintett szakhatóságokkal (önkormányzati tulajdonú közút útburkolatának megszüntetése /elbontása/ esetén a közlekedési hatósággal, erdőterület kialakítása-megszüntetése tekintetében az erdészeti hatósággal) az előzetes egyeztetést.

Alsónémedi, 2025. március 21.



Ligetfalvi Péter  
települési főépítész





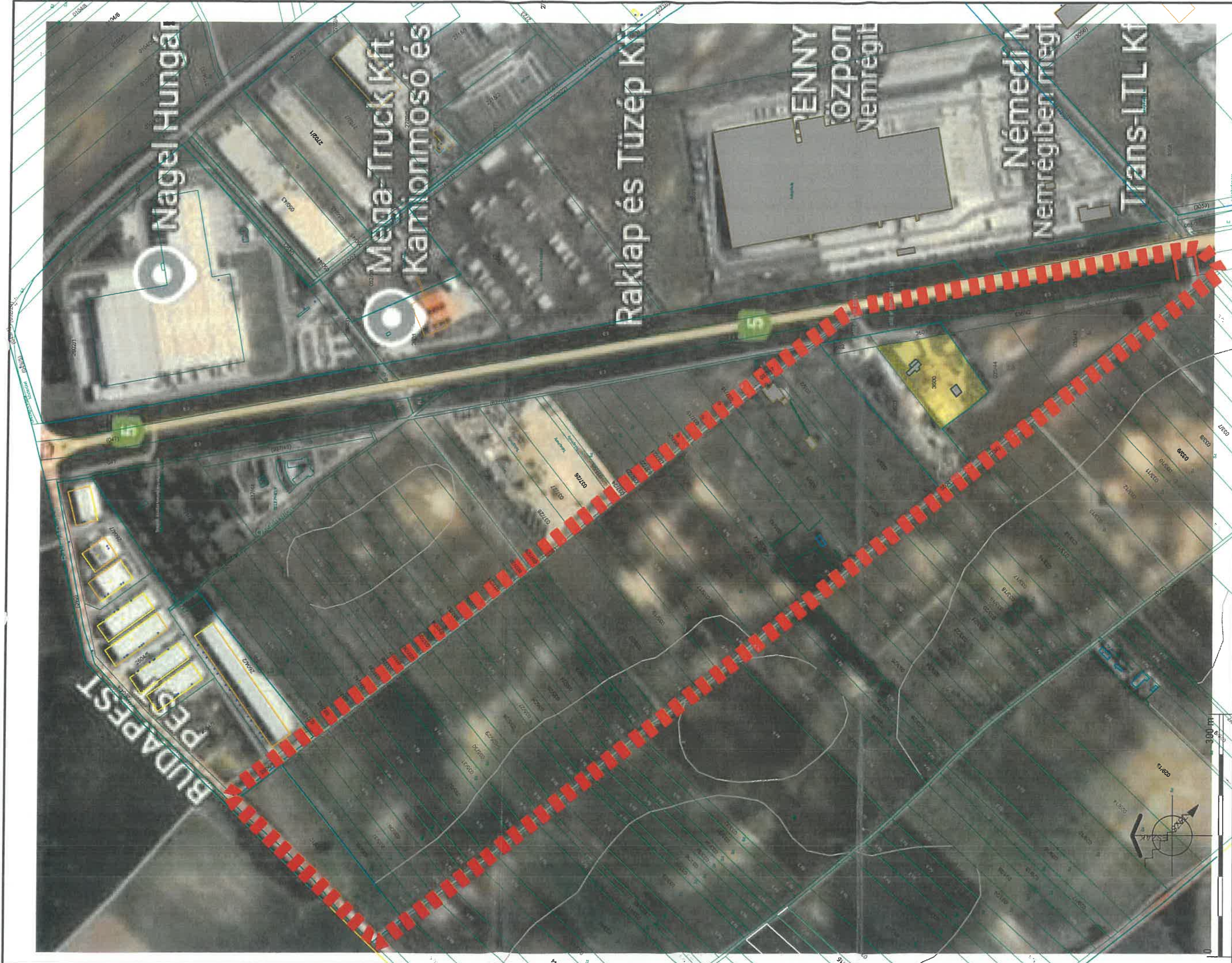






"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL" A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!		Terv száma: T - 0.	
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA		Mégrendelő: ÚZ-TRANSZ KFT. 2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.	
Tervezők: Rumi Imre vezető településtervező TT-1- 13-0118		Terv megnevezése: ALAPTÉRKÉP M = 1 : 4000	
Munka tárgya: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI 3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HESZ módosításra		Dátum: 2025.05.	
Brabant József zöldségtermesztő TT-1- 13-0118			



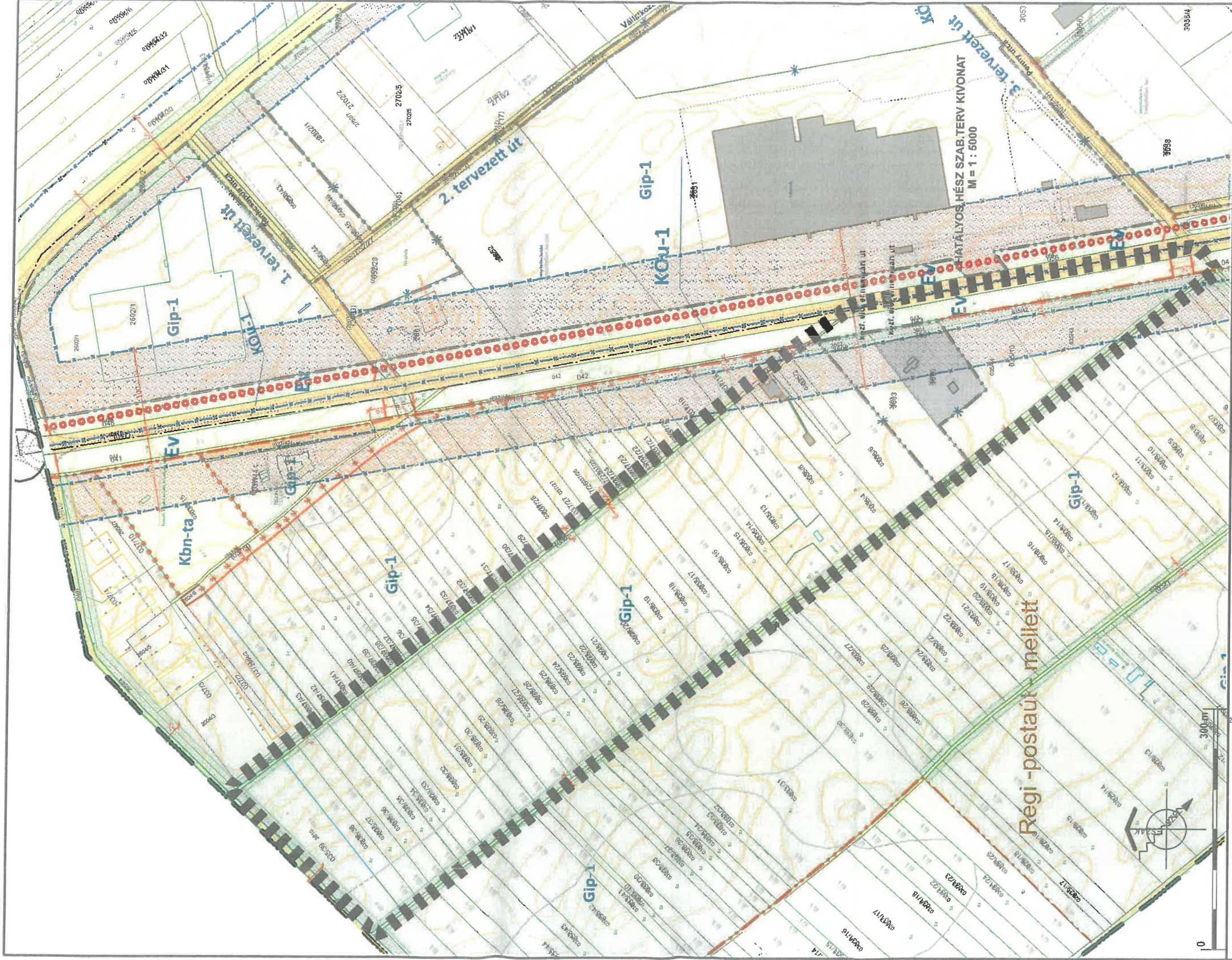


"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL" A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!	
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA	
Megrendelő: ÚJ-TRANSZ KFT. 2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.	
Terv száma: T - 1.	
Dátum: 2025.05.	
Terv megnevezése: ORTOFOTÓ M = 1 : 5000	
Munka tárgya: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI 3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HÉSZ módosításra	
Tervezők: Rumi Imre vezető településtervező TT-1-13-0118	Móricz Anna környezetvédelmi tervező TK-13-1323
Brabant József közlekedés tervező KÉ-T 13-7380	









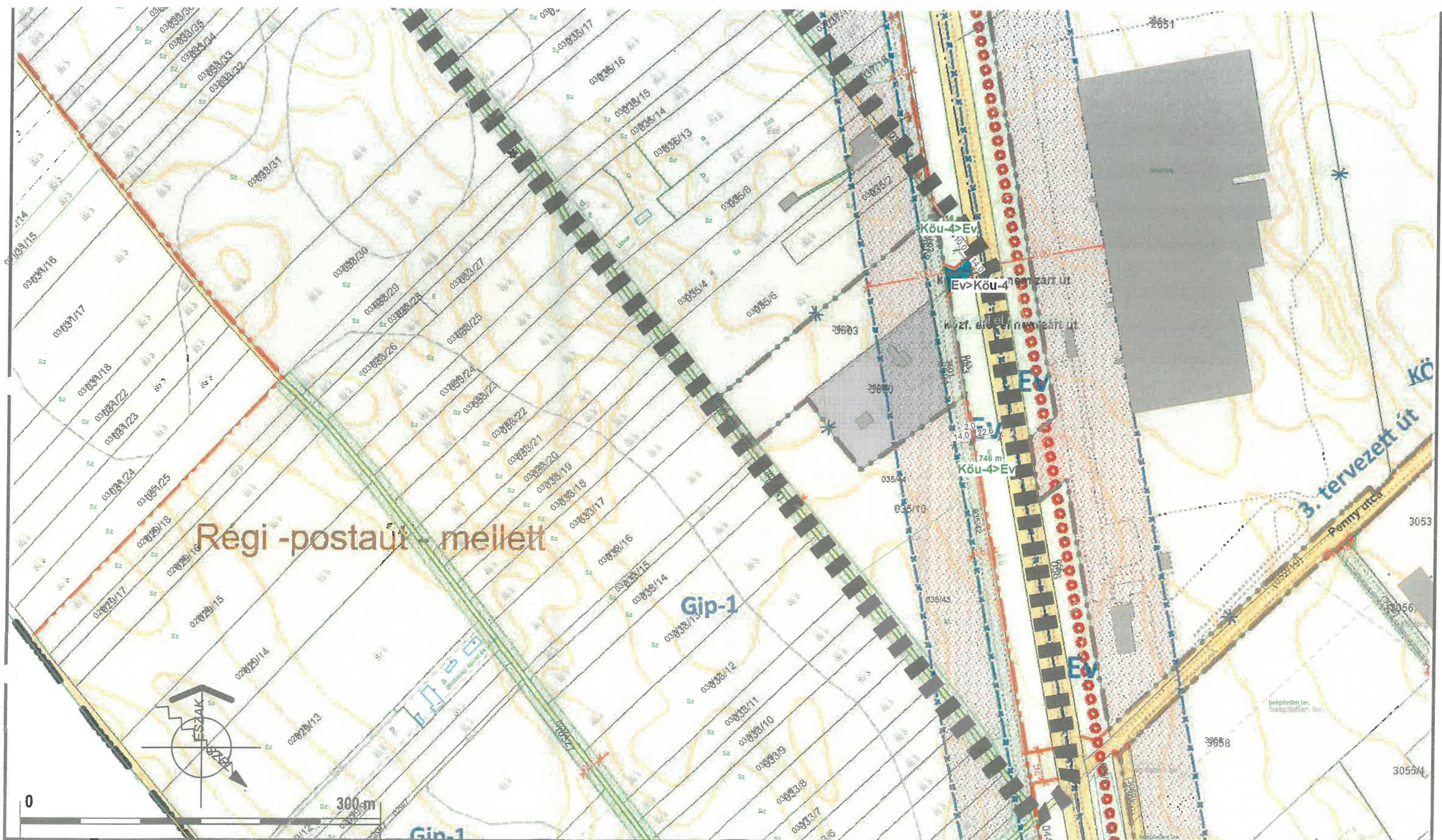
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA		Megrendelő:	ÚJ-TRANSZ KFT. 2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.	Terv száma:	T - 3.
Tervezők:	Rumi Imre vezető településtervező TT-1-13-0118	Munka tárgya:	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI 3600 hrsz-ú telek megközelítése miatti HÉSZ módosításra	Terv megnevezése:	HATÁLYOS HÉSZ SZAB. TERV M = 1 : 4000
Tervezők:		Brabant József zöldfelületi, környezetvédelmi tervező KÉ-T 13-1323		Dátum:	2025.05.

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL" A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!









"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL" A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA

Megrendelő:

ÚZ-TRANSZ KFT.  
2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.

Terv száma:

T - 5.

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

Terv megnevezése:

JAVASOLT HÉSZ SZAB. TERV MÓDOSÍTÁS  
M = 1 : 2880

Dátum:

2025.05.





"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL" A SZABÁLYOZÁSI TERV CSAK AZ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRA			Megrendelő: ÚZ-TRANSZ KFT. 2351 Alsónémedi, 3600 hrsz.	Terv száma: T - 6.
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	Terv megnevezése: Közlekedési, útépitési javaslat M = 1 : 2880
				Dátum: 2025.05.



