



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/ 126 - 104 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. május 27-i ülésére

Tárgy: Kráncz Csaba HÉSZ módosítási kérelmének kiegészítése

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Melléletek: Kérelem

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna műszaki csoportvezető

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☐

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Bizottság! / Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi közigazgatási területének délkeleti határán, az Ócsával közös közigazgatási határ mentén, a Felsőráda 13. szám alatt elhelyezkedő Rézpatkó tanyán (0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz ingatlanok) üzemelő Rézpatkó Lovarda tulajdonosa kérelemmel fordult az Önkormányzathoz egyrészt az ingatlanon évtizedek óta meglévő épületek és a földhivatali nyilvántartás szerinti épületek, valamint a meglévő – a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolt és az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott – erdőterület rendezése érdekében, másrészt a tanyán lótartáshoz és lovagoltatáshoz kapcsolódó, illetve mezőgazdasági üzemi épületek, építmények, rendeltetések elhelyezhetősége érdekében.

A tervezett módosítás Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (TSZT) módosítását, illetve a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítását igényli.

A Képviselő-testület a részterületre vonatkozó módosítás támogatásáról az 50/2026. (III.25.) ún. együttes határozatában döntött.

Jelen módosítás partnerségi-lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését az ún. általános eljárás szerint folytatható le. A módosítás során NEM történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

Időközben a tulajdonos a területének nyugati határán húzódó 0263/28 hrsz földút (amely a zsákutca) menti 0263/35-36 hrsz ingatlanokat megvásárolta, és szeretné összevonni a jelen 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz ingatlanok szerinti lovarda területével, illetve mivel a 0263/28 hrsz földút zsákutca ezért a földút déli végével. Az érintett földút déli végét megvásárolná az Önkormányzattól.

A területen tervezett fejlesztés és a tervmódosítás tartalmára vonatkozó főépítési feljegyzés nem módosul, azaz összefoglalva:

A területen jelenleg egy lakóépület, több melléképület, boxos istállóépület, tárolóépület, szénatároló színek, és karámok, illetve lótartásra szolgáló színek találhatók. A területen a meglévő épületek, építmények mellett további épületek, melléképületek elhelyezését tervezi. A meglévő lakóházban jelenleg egy kb. 70 m² nagyságú lakás, a lovarda irodája, étkezője és pihenője és szociális helyiségek találhatók.

A tervmódosítás során egy új lakóházat, valamint lovaglópályát, fedeles lovardát, takarmánytárolót, mezőgazdasági gépjárműtárolót, egyéb tárolóépületeket, állattartásra szolgáló épületeket, valamint egy zöldség és gyümölcs tárolásra szolgáló hűtőház építtet is tervezi. A területen (lovassuli) oktatással és gondozással (bér lótartás) összefüggő tevékenységet is folytat, illetve folytatni szeretne. A jelenleg meglévő lakást tervei szerint szálláshellyé szeretné átalakítani. A 2022. 01.01 óta rendelkezik állattartásról és tenyészetéről szóló igazolással (NÉBIH tenyészkód: 6929817) tyúk, ló, szarvasmarha, sertés tekintetében, így a jövőben az állattartás is szerepel a tervei között.

A terület nem beépített részét a jövőben üzemi területként szeretné hasznosítani, annak érdekében, hogy az állattartáshoz, illetve a lovardához kapcsolódó és az ezeket kiszolgáló területek (pl. szalmabála tárolás) területhasználata, a mezőgazdasági gépjárművek és a személygépjárművek közlekedési területei, a lovagló ösvények, utak, valamint a karámok területei elkülönítésre kerülhessen.

A módosítás során a meglévő lakóház körüli erdőterület módosításra kerül és az erdőterület déli oldalú csökkenése az erdőterület északi irányú sávjában kerül kompenzálásra. A tervmódosítás során a lovarda 0263/1-4 hrsz és 0263/21-22 hrsz területe összevonásra és a 0263/5 hrsz erdőterület határa módosításra kerül. A lovarda mezőgazdasági területe egy újonnan kialakításra kerülő Má-2 általános mezőgazdasági övezetbe, az erdőterület Eg-1 erdőterület övezetbe kerül, mivel a jelen esetben az erdőterület kb. 1,5 ha nagyságú lesz.

Az Má-á2 övezet tervezett előírásai: beépíthetőség 10%, épületmagasság: 6,5 m. Az építési hely a Szabályozási tervlapon feltüntetésre kerül, úgyhogy az a telekároktól mért 5 m, kivéve az erdőterülettel közös, illetve az utcai telekhatártól, ahol 0 m. Ahol a meglévő épületek a telekhatáron állnak ott az építési hely a meglévő épületet magába foglalóan kerül lehatolásra.

A módosítással járó tervezési és egyéb felmerülő költségeket a kérelmező tulajdonos vállalja.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés szerinti támogató döntését, az ún. együttes határozatát a kérelem szerinti kiegészített tartalommal hozza meg a korábbi együttes határozat hatályon kívül helyezése mellett.

Határozati javaslat

.../2026. (V. 27.) önkormányzati határozat

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2026. (V. 26.) határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy az 50/2026. (III. 25.) önkormányzati határozatát hatályon kívül helyezi, ezzel egyidejűleg támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz, illetve 0263/28 hrsz földút déli vége, valamint 0263/35-37 hrsz ingatlanokra vonatkozóan.**
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek az (1) bekezdés szerinti területre történő módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.**
- (3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az „Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása az ún. Rézpatkó lovarda 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz, illetve 0263/28 hrsz földút déli vége, valamint 0263/35-37 hrsz ingatlanokra vonatkozóan” című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § eljárási szabályai szerinti ún. általános eljárásban folytatja le.**
- (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.**
- (5) A Képviselő-testület az 1. pont szerinti módosítással összefüggésben a – egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésével kapcsolatban kikérte a környezetvédelméért felelős szervek véleményét a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pont szerint. A**

szervek a Települési környezeti értékelés készítését jelen terv keretében nem tartják indokoltnak, ezért környezeti értékelést az Önkormányzat nem készített.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

1. melléklet a .../2026. (V. 27.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-
TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA
Alsónémedi az ún. Rézpatkó Lovarda 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz, illetve 0263/28 hrsz
földút déli vége, valamint 0263/35-37 hrsz” ingatlanjaira vonatkozóan c. terv**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete együttes határozatával támogatja Alsónémedi Nagyközség ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) módosítását az Alsónémedi ún. Rézpatkó Lovarda 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz, illetve 0263/28 hrsz földút déli vége, valamint 0263/35-37 hrsz ingatlanjaira 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 új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

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

(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

Alsónémedi, 2026. május 17.




Ligetfalvi Péter Tibor

Alsónémedi Nagyközség főépítésze

Alsónémedi, 2026. május 20.


.....
Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző

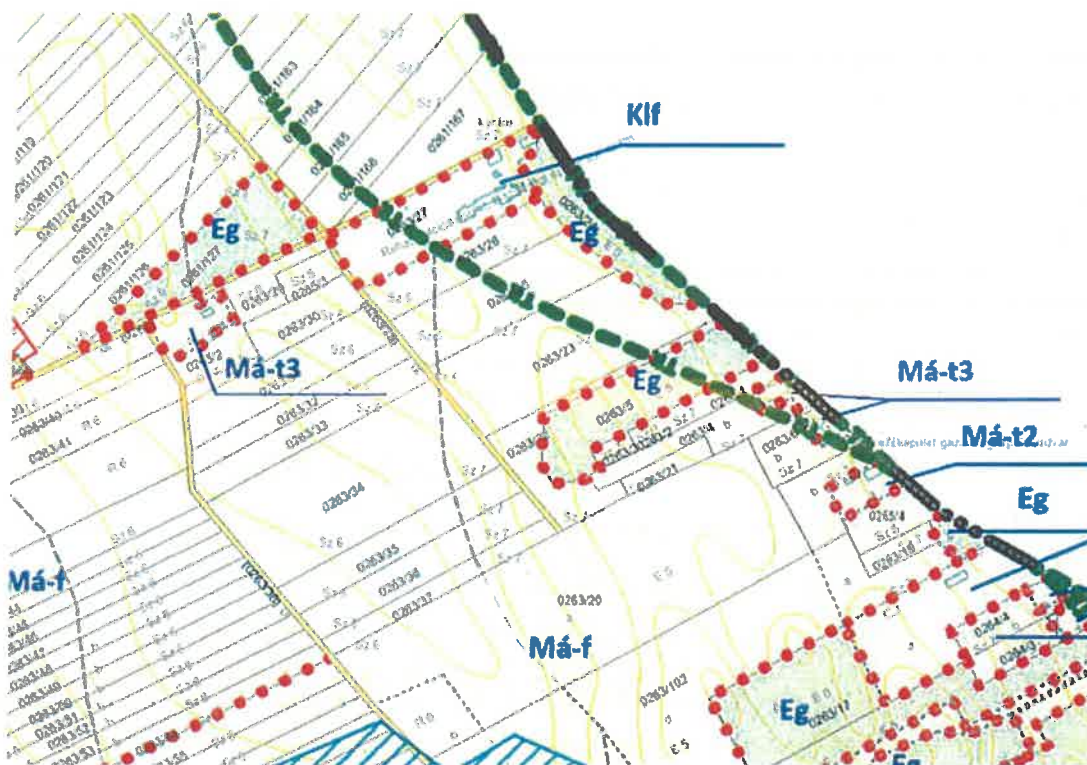


ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Szabó	
Érkezett: 2026. 05. 20.	
Szám: AN/ 1925-16/20. 26	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Felsőráda 13. sz. alatti tanyákra vonatkozó helyi építési szabályzat módosításáról korábban már támogatón döntött a tisztelt Képviselő-testület.

Időközben a tanya területének nyugati határán húzódó 0263/28 hrsz földút (amely a zsákutca) menti 0263/35-37 hrsz ingatlanokat megvásároltam, és szeretném összevonni a jelen 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz ingatlanok szerinti lovarda területével, illetve mivel a 0263/28 hrsz földút zsákutca ezért a földút déli végével. (Az érintett földút déli végét megvásárolnám az Önkormányzattól.)



A területen jelenleg egy lakóépület, több melléképület, boxos istállóépület, tárolóépület, szénatároló színek, és karámok, illetve lótartásra szolgáló színek találhatók. A területen a meglévő épületek, építmények mellett további épületek, melléképületek elhelyezését tervezzük. A meglévő lakóházban jelenleg egy kb. 70 m² nagyságú lakás, a lovarda irodája, étkezője és pihenője és szociális helyiségek találhatók.

A tervmódosítás során egy új lakóházat, valamint lovaglópályát, fedeles lovardát, takarmánytárolót, mezőgazdasági gépjárműtárolót, egyéb tárolóépületeket, állattartásra szolgáló épületeket, valamint egy zöldség és gyümölcs tárolásra szolgáló hűtőház épültet is tervezünk. A területen (lovassuli) oktatással és gondozással (bér lótartás) összefüggő tevékenységet is folytatunk, illetve folytatni szeretnénk. A jelenleg meglévő lakást terveink

szerint turisztikai célú szálláshellyé szeretnénk átalakítani. 2022. 01.01 óta rendelkezünk állattartásról és tenyészetéről szóló igazolással (NÉBIH tenyészkód: 6929817) tyúk, ló, szarvasmarha, sertés tekintetében, így a jövőben az állattartás is szerepel a terveink között.

A terület nem beépített részét a jövőben üzemi területként szeretnénk hasznosítani, annak érdekében, hogy az állattartáshoz, illetve a lovardához kapcsolódó és az ezeket kiszolgáló területek (pl. szalmabála tárolás) területhasználata, a mezőgazdasági gépjárművek és a személygépjárművek közlekedési területei, a lovagló ösvények, utak, valamint a karámok területei elkülönítésre kerülhessenek.

Alsónémedi Településszerkezeti terve a területemet erdő és mezőgazdasági területként tartalmazza, a szabályozási terve pedig erdőterület és általános mezőgazdasági terület – tanya övezetként (Má-t3).

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a korábbi támogató határozatukat a 0263/28 és 0263/35-37 hrsz-ú ingatlanokra is szíveskedjenek kiterjeszteni.

Alsónémedi, 2026. május 20.

Tisztelettel:



Kráncz Csaba