



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

**2351 Alsónémedi, Fő út 66.**

Tel: 29/337-101

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

Szám: AN/694/199 /2025.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. október 29-i ülésére

**Tárgy:** R & Mayer Kft. HÉSZ módosítási ügyében rendelet elfogadása

**Melléklet:** Rendelet-tervezet

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**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 Nagyközség Önkormányzata lefolytatta **Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítását a település északi iparterületén, a Vállalkozói utcában fekvő 2726 hrsz ingatlan területére vonatkozóan.**

A tervmódosítást Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának megbízásából a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette el.

Jelen **HÉSz 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 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatta le az alábbiak szerint.

A módosítás kapcsán, mint első egyeztetés az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresésre került érdekelt szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán.

Ezen beérkezett válaszok alapján a Képviselő-testület a 191/2025. (VIII.27.) határozat (1) bekezdésében döntött arról, hogy a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem szükséges készíttetni jelen tervmódosításhoz.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata korábbi (a 314/2012. Korm.rendelet egyeztetési eljárásaira vonatkozó ún. Partnerségi rendeletét) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendeletét hatályon kívül helyezte. Ennek értelmében a tervmódosítás Partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok értelmében az alábbiak szerint Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a Partnerség-lakossági egyeztetést az E-Tér (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületén folytatta le 2025.08.05-08.15. között, és a 419/2021. (VII.15.) Korm.r. 65.§ (3) és (4) bekezdése alapján lakossági fórumot tartott 2025. augusztus 15-én Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában (2351 Alsónémedi, Fő u. 66.). Ezen Partnerségi-lakossági egyeztetések és lakossági fórum kapcsán észrevételek, vélemények sem postai, sem elektronikus úton nem érkeztek.

A Képviselő-testület a partnerségi-lakossági egyeztetést a 191/2025. (VIII.27.) határozat (2) bekezdésében lezárta és megkezdte a terv államigazgatási egyeztetését.

A terv államigazgatási egyeztetését az állami főépítész 2025.10.01-én 10.00 órakor folytatta le a PVMKH állami főépítész iroda tárgyalójában. **Az egyeztetésen az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a tervmódosítással kapcsolatban.**

Fentiek értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2025.10.03-án kelt (Ügyiratszám: PE/AF/00337-24/2025.) ún. záró szakmai véleményét megküldte.

A záróvélemény alapján a Képviselő-testület a HÉSZ módosítás rendelet-tervezetét jóváhagyhatja.

A jelen előterjesztésben szereplő rendelet-tervezet a jóváhagyásának kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Kérem a Tisztelt Bizottságot a jóváhagyás támogatására és a Képviselő-testületet arra, hogy a jelen Előterjesztés melléklete szerinti Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) módosító rendeletet szíveskedjen elfogadni!**

Alsónémedi, 2025. október 13.

  
Dr. Tüske Zoltán  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:



## **Előterjesztés – Melléklete – HÉSz és SZT módosításról:**

### **Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete<sup>1</sup>**

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

- [1] Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,  
[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével  
[3] az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében, Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása céljából a következőket rendeli el.

- 1.§ Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSz) 1. mellékletét képező 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI melléklete 1.6. Ipari gazdasági építési övezetek táblázata a jelen rendelet 1. melléklete szerinti táblázat 7. sorával egészül ki.
- 2.§ Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 1.§ (3) bekezdés c) 2. melléklet: SZ-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv –Északi gazdasági terület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 2. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

### **Záró Rendelkezések**

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

.....  
dr. Tüske Zoltán  
polgármester

.....  
Nagy Ibolya  
jegyző

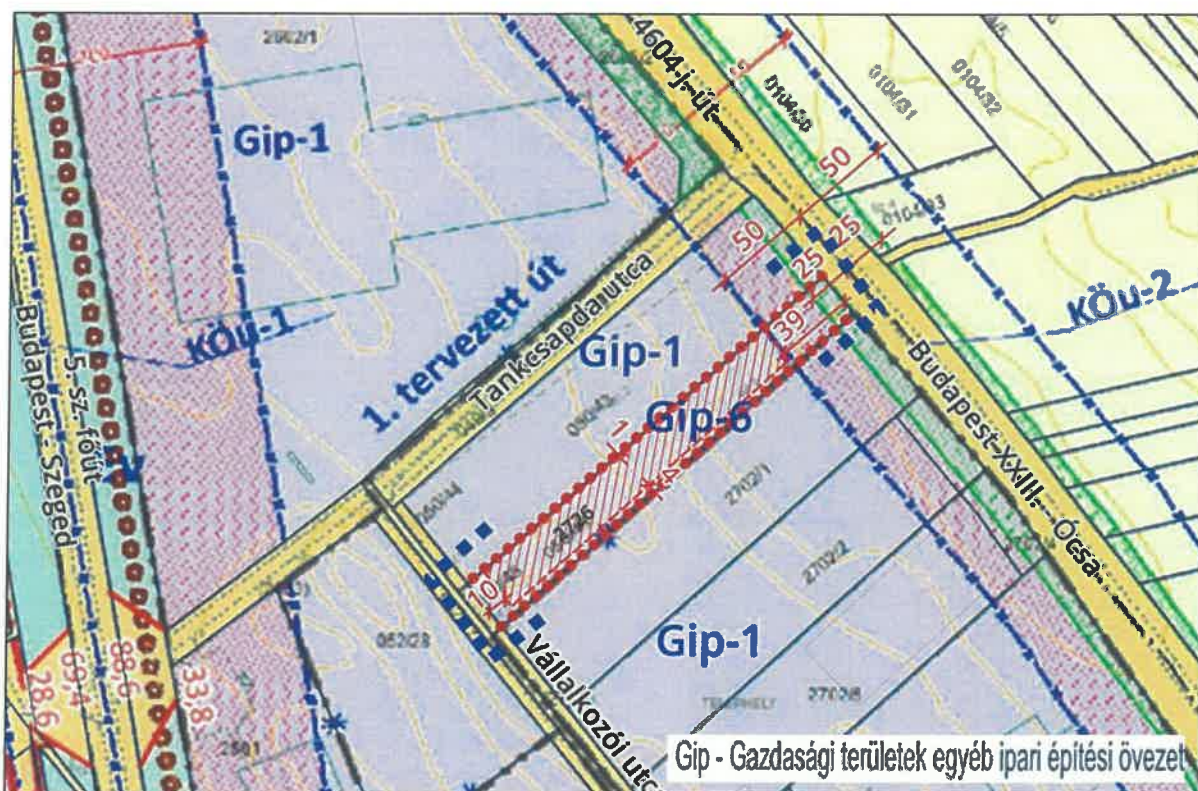
---



<sup>1</sup> 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.

1. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

	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 épület- magasság (m)	szint- területi mutató m2/m2
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
7.	Gip-6	5000	25	oldalhatáron álló	45	30	10	25	8,0	1,5

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



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	<b>HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.</b> 1116 Budapest Zsurló köz 5.      ha@haterv.hu      +36-30/236-3295		
	<b>Munka megnevezése:</b> Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása a település északi iparterületén, a Vállalkozói utcában fekvő 2726 hrsz ingatlan területére vonatkozóan		
<b>Terv megnevezése:</b> Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 2726 hrsz ingatlan területére vonatkozóan			
Képviselő-testületi jóváhagyás			2025 október
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 269/2025	<b>SZT-M/30</b>