



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

**2351 Alsónémedi, Fő út 66.**

Tel: 29/337-101

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

Szám: AN/438 - 104 /2024.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2024. május 29-i ülésére

**Tárgy:** HÉSZ módosítási kérelem HelloParks Kft.

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**Mellékletek:** Telepítési tanulmányterv  
Településrendezési szerződés tervezete

**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 és Tájékoztató Bizottság

☐

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

## **Tisztelt Bizottság! / Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelen Előterjesztés melléklete szerinti Telepítési tanulmányterv Alsónémedi 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz területekre vonatkozó tervezett fejlesztés szabályozási és beépítési koncepcióját mutatja be. Készítettője a területet fejlesztő **HelloParks Kft.**

E tanulmányterv alapozza meg Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) e területre elkészülő módosítását.

**A fejlesztő a 2403/2-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz-ú kb. 32 ha nagyságú területnek a jelen Telepítési tanulmánytervben bemutatásra kerülő fejlesztését tervezi.**

(A 2402/1 hrsz a CBA Logisztikai Központ területe, amely nem a fejlesztés része, de a délkeleti telekhatára pontosításra kerül, ezért a TRE módosítás érinti.)

Fejlesztő a Telepítési tanulmánytervet annak érdekében készítteti, hogy az érdekeltsége alá tartozó, fejlesztésre tervezett területekre vonatkozó Telepítési tanulmánytervet elfogadó támogató Képviselő-testületi döntés alapján kezdeményezhesse Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatnál a Településrendezési Eszközök (TRE) e területekre a fejlesztés érdekében szükségessé váló módosításának megindítását.

A módosítás során a Településszerkezeti terv szerint **egyéb ipari gazdasági (Gip) területként jelölt** 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz (jelenlegi mezőgazdasági használatú) területek, valamint a CBA déli oldala melletti beépítetlen, művelés alól kivett, a Településszerkezeti terv által **kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területként jelölt** 2403/2 hrsz ingatlanok **egyéb ipari gazdasági (Gip) területként** kerülnek szabályozásra.

A telepítési tanulmánytervben foglalt fejlesztés és szabályozási koncepció Képviselő-testületi támogató döntés határozatának elfogadását követően kezdhető meg a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz területekre vonatkozóan Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) módosításának partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetése. A településrendezési terv költségviselője a terület fejlesztője lesz.



A HelloParks Kft. jellemzően az általa fejlesztett területeken megépített csarnokok, épületek bérbeadásával foglalkozik. Alsónémedin tervezett területeken kívül több érdekeltsége is van a Budapesti Agglomerációban pl. Pátyon, Fóton és Maglódon.

A gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, illetve ipari) területein lévő épületekben, csarnokokban - környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység feltétel teljesítésével – elsősorban a raktározási tevékenységek mellett kereskedelmi/szolgáltató, könnyűipari összeszerelő és gyártó tevékenység folyik.

## A tervezett fejlesztés rövid összefoglalása

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású tervezési területet a terület fejlesztője Alsónémedi hatályos Településszerkezeti tervében egyéb ipari gazdasági területként (Gip) kijelölt területfelhasználás szerint kívánja szabályozni.

A jelen fejlesztési területen a szomszédos, szintén ipari (Gip), illetve kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területeken folyó tevékenységekhez illeszkedően kíván a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást NEM gyakorló gazdasági tevékenység feltétel teljesítésével elsősorban a raktározási tevékenységek mellett kereskedelmi, szolgáltató, könnyűipari összeszerelő- és gyártó tevékenység végzésére szolgáló csarnok épületeket elhelyezni.

A fejlesztési területre tervezett szabályozás során a helyi építési szabályzatban újonnan meghatározásra kerülő Gip-5 jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetű ingatlanokon épületek, csarnokok legfeljebb 20,00 m épületmagassággal és legfeljebb 50% beépítéssel, valamint legalább 25%-os zöldfelülettel és legalább 10 m előkerttel helyezhetők el.



A 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 tervmódosítás a fejlesztő költségviselésében 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 részben a fejlesztő által kidolgozott „Beépítési terv”, valamint „Látványterv” rajzi munkarészekre épül, amely alapján került elkészítésre a fejlesztési területekre tervezett Szabályozási koncepció.

**Kérem a Tisztelt Bizottságot/Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen!**

**Határozati javaslat – a Telepítési tanulmányterv elfogadásához**  
**.../2024.(V. 29.) önkormányzati határozat**

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2024. (V. 27.) számú határozatát figyelembe véve - Alsónémedi Nagyközség 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú fejlesztési területekre elkészített Telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:**

- 1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alsónémedi Nagyközség 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú fejlesztési területekre a fejlesztő HelloParks Kft. által tervezett beruházás megvalósítása érdekében szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez a tulajdonos által elkészített „Telepítési tanulmánytervet”, valamint a tanulmánytervben foglalt Szabályozási koncepciót, a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint Szabályozási tervlap javaslatait a tanulmánytervet követő Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása c. terv megalapozásához az alábbi feltétellel fogadja el:**
  - a kialakuló Gip-5 építési övezetben akkumulátor-gyártáshoz, -szereléshez illetve ehhez kapcsolódó bármilyen tevékenységhez szükséges funkciójú épület, építmény nem létesíthető.**
- 2. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kösse meg a fejlesztővel az 1. pontban meghatározott ingatlanokra a beruházás megvalósítása érdekében az Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítása elkészítésének finanszírozására vonatkozó 3 oldalú tervezési szerződést.**

**Határidő: Folyamatos**

**Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester**

Fenti tervezési területre vonatkozó TRE módosítási feladat megkezdéséhez a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend.) 59.§ (2) bek. szerint ún. **együttes határozatban szükséges a tervmódosítással kapcsolatos döntéseket meghozni az alábbiak szerint:**

59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

- a) a készítés vagy módosítás ténylet,
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése** alapozza meg.

**Határozati javaslat – együttes határozat elfogadása**  
**.../2024.(V. 29.) önkormányzati határozat**

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2024. (V. 27.) határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú területekre vonatkozóan.
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti területre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz területekre című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített 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 főépítészének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője 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 lefolytatását és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés készítését, amennyiben a környezetvédelméért felelős szervek azzal egyetértének nem tartja indokoltnak.

**Határidő: Folyamatos**

**Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester**

1. melléklet a .../2024. (V. 29.) önkormányzati határozathoz - **Feljegyzés a terv tartalmáról**

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

**ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
**a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő**  
**2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz**  
**a HelloParks fejlesztési területeire c. terv**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete együttes határozatával támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítását a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz a HelloParks fejlesztési területre vonatkozóan.

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeit 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. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített 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 egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat (4) bekezdésében fogadja el.

A HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervezőjeként a tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**



## 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

Területi mérleg módosítása

Budapest, 2024. május 29.



.....  
Horváth Adrienne  
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetérték:



.....  
Farkas István  
települési önkormányzati főépítész

A fejlesztési területre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításán felül a megközelítést biztosító utak, illetve a szükséges infrastrukturális fejlesztések finanszírozása vonatkozásában a HelloParks Kft. és Önkormányzatunk településrendezési szerződés megkötését tervezi. Az elkészült szerződés-tervezetet az előterjesztéshez csatoltuk. Az alábbi határozati javaslattal kérem a Képviselő-testület felhatalmazását a településrendezési szerződés aláírására.

**Határozati javaslat**  
**.../2024. (V. 29.) önkormányzati határozat**

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2024. (V. 27.) számú határozatát figyelembe véve – felhatalmazza a polgármestert Alsónémedi Nagyközség 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú fejlesztési területekre vonatkozó Településrendezési Szerződés aláírására.**

**Határidő: Folyamatos**

**Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester**

Alsónémedi, 2024. május 22.

  
Dr. Tüske Zoltán  
polgármester

Az előterjesztés törvényes.

  
Nagy Ibolya  
jegyző





# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI (TRE) MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁRA A 4604 J ÉS 4602 J UTAK CSOMÓPONTJA MENTÉN FEKVŐ 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 ÉS 0130/11 HRSZ TERÜLETEKRE



KÉSZÍTETTE: HelloParks Kft.

2024 MÁJUS HÓ

## TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i> +36-30/236-3295	ügyvezető vezető településtervező TT/1 1-5576 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A.</i>	településmérnök TT 13-1860 okleveles tájépítésmérnök TK 13-1860, K 13-1860
Közülekedéstervezés	Heckenast Judit <i>Judit Heckenast</i>	közülekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra <i>Sass Petra</i>	okl. építész, szerkesztő



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

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint  
Farkas István Alsónémedi Nagyközség főépítész által elfogadott tartalom meghatározásával

Tervszám: 239/202

2024 május hó

## **TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint**

### **ELŐZMÉNYEK**

A tervezett fejlesztés rövid összefoglalása

A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés

### **1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

#### **A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása**

Aa) A módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése

Ab) A tervezési terület adottságai

Ac) A fejlesztési terület környezetének és hatásterületének bemutatása

Ad) Területfelhasználási és beépítési vizsgálat

Ae) A fejlesztési területre vonatkozó tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

ALSÓNÉMEDI Településszerkezeti terve: TSZT

ALSÓNÉMEDI Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: HÉSz és SZT

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK – Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)

Településképvédelmi Rendelet (TKR) – KIVONAT

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA A FEJLESZTÉS ILLESZKEDÉSE

Az ország területrendezési terve - OTRT

Pest megye Területrendezési Terve - PMTRT

#### **B) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv**

#### **C) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések**

Ca) Közműellátás – vizsgálata és fejlesztési javaslata

Cb) Közlekedési – vizsgálata és fejlesztési javaslata

#### **D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**

Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

Db) Környezetvédelem

Dc) Az Építési törvény céljai és követelményei érvényesülése a fejlesztésben

Dd) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

De) A terület jövőbeli hasznosításának céljai, a fejlesztési elképzelések bemutatása

A fejlesztés pozitív és negatív hatásainak bemutatása

#### **E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója**

Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás elemeinek összefoglalása

Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

Ec) A HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE

Ed) A TSZT MÓDOSÍTÁS HATÁROZAT-TERVEZETE

### **2. A BEÉPÍTÉSI TERV**

a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon - rajzi munkarész a tervlap tartalmi elemei az alábbiak

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

### **3. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE - LÁTVÁNYTERVEK**

az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve - Látványtervek

### **4. TERVIRATOK**

**1.melléklet** – Alsónémedi Nagyközség Főépítésének a terv tartalmáról szóló Feljegyzése



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

(Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 19.§ és 7. melléklete szerinti, valamint Alsónémedi Nagyközség főépítészével egyeztetett tartalommal.)

### ELŐZMÉNYEK

Jelen Telepítési tanulmányterv Alsónémedi 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz területekre vonatkozó tervezett fejlesztés szabályozási és beépítési koncepcióját mutatja be. Készítetője a területet fejlesztő **HelloParks Kft.** E tanulmányterv alapozza meg Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) e területre elkészülő módosítását.

(Fontos kiemelni, hogy a tervezési terület északi határán lévő 2402/1 hrsz telek a CBA Logisztikai Központ területe és az attól keletre fekvő 2403/2 hrsz ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolt területek, amelyekre vonatkozóan nemrégiben, 2022-ben készült Szabályozási tervmódosítás, amely az 1/2023.(II.3.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

**Meg kell jegyezni,** hogy a jelen fejlesztés maga a 2402/1 hrsz CBA Logisztikai Központ meglévő területét nem érinti, de a településrendezési eszközök módosításának igénye viszont szükséges a 2402/1 és 2403/2 hrsz telekhatárára vonatkozóan! Ennek oka az, hogy a CBA Logisztikai Központ 2403/1 hrsz területének a déli határán megépített kerítés **északkeleti** részét - - - - tekintve nem a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatáron létesült, így egy kis ék keletkezik a 2402/1 hrsz telek és a 2403/2 hrsz telek között. Mivel a kiépített kerítés elbontása és áthelyezése a jogi telekhatárra indokolatlanul nagy költséget jelentene, ennek okán a földhivatali telekhatár kerül módosításra és a lehatárolás nélküli „ék” területrészt a 2403/2 hrsz telekhez kerül hozzácsatolásra. Mindezen felül a 2403/2 és /3 hrsz rendezési tervi kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) terület besorolása is módosításra kerül azért, hogy a jelen 2403/2-3 hrsz terület is, a hozzá csatlakozó 2403/3, és a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz fejlesztési területtel azonos, azaz egyéb ipari gazdasági (Gip) területfelhasználásban kerülhessen azonos szabályozásra, és ennek során Gip-5 jelű új építési övezetbe.



A fejlesztési területen található utakkal kapcsolatban fontos még megjegyezni, hogy a a 2403/2 hrsz telek északkeleti határát jelentő 2403/3 hrsz út kiszabályozással délkeleti irányba meghosszabbításra kerül, valamint a fejlesztés során szükségtelen a területeket középen kettévágó 0128/37 hrsz út északi szakasza is, amely fejlesztési területen áthaladó északi szakasza törlésre kerül.

A fejlesztő e 2403/2-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz kb. 32 ha nagyságú területnek a jelen Telepítési tanulmánytervben bemutatásra kerülő fejlesztését tervezi.

Fejlesztő a Telepítési tanulmánytervet annak érdekében készíteti, hogy az érdekeltsége alá tartozó, fejlesztésre tervezett területekre vonatkozó Telepítési tanulmánytervet elfogadó támogató Képviselő-testületi döntés alapján kezdeményezhesse Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatnál a Településrendezési Eszközök (TRE) e területekre a fejlesztés érdekében szükségessé váló módosításának megindítását.

A módosítás során a Településszerkezeti terv szerint **egyéb ipari gazdasági (Gip) területként jelölt** 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz (jelenlegi mezőgazdasági használatú) területek, valamint a CBA déli oldala melletti beépítetlen, művelés alól kivett, a Településszerkezeti terv által **kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területként jelölt** 2403/2 hrsz ingatlanok **egyéb ipari gazdasági (Gip) területként** kerülnek szabályozásra.

A telepítési tanulmánytervben foglalt fejlesztés és szabályozási koncepció Képviselő-testületi támogató döntés határozatának elfogadását követően kezdhető meg a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz területekre vonatkozóan Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE) módosításának partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetése. A településrendezési terv költségviselője a terület fejlesztője lesz.



A HelloParks Kft. jellemzően az általa fejlesztett területeken megépített csarnokok, épületek bérbeadásával foglalkozik. Alsónémedin tervezett területeken kívül több érdekeltsége is van a Budapesti Agglomerációban pl. Pátyon, Fóton és Maglódon.

A gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, illetve ipari) területein lévő épületekben, csarnokokban - környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység feltétel teljesítésével – elsősorban a raktározási tevékenységek mellett kereskedelmi/szolgáltató, könnyűipari összeszerelő és gyártó tevékenység folyik.

## A tervezett fejlesztés rövid összefoglalása

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású tervezési területet a terület fejlesztője Alsónémedi hatályos Településszerkezeti tervében egyéb ipari gazdasági területként (Gip) kijelölt területfelhasználás szerint kívánja szabályozni.

A jelen fejlesztési területen a szomszédos, szintén ipari (Gip), illetve kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területeken folyó tevékenységekhez illeszkedően kíván a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység feltétel teljesítésével elsősorban a raktározási tevékenységek mellett kereskedelmi, szolgáltató, könnyűipari összeszerelő- és gyártó tevékenység végzésére szolgáló csarnok épületeket elhelyezni.

A fejlesztési területre tervezett szabályozás során a helyi építési szabályzatban újonnan meghatározásra kerülő Gip-5 jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetű ingatlanokon épületek, csarnokok legfeljebb 20,00 m épületmagassággal és legfeljebb 50% beépítéssel, valamint legalább 25%-os zöldfelülettel és legalább 10 m előkerttel helyezhetők el.



## A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés

Az „*épített környezet alakításáról és védelméről*” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény – alábbi kivonata szerinti 30/A.§-a alapján Településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészítettettn. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata és a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2403/2-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz területek jelenlegi fejlesztője a HelloParks Kft. tulajdonosa között megkötésre kerülő településrendezési szerződés előkészítése érdekében készült.

Az e tanulmánytervben kidolgozott beépítési- és szabályozási koncepció Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testületi határozatban rögzített támogató döntését követően kerülhet beépítésre Alsónémedi Nagyközség Településrendezési tervébe (Településszerkezeti tervébe és Helyi Építési Szabályzatába) annak módosításaként.

**1997. évi LXXVIII. törvény**  
**az épített környezet alakításáról és védelméről**  
<https://njt.hu/jogszabaly/1997-78-00-00>

**Településrendezési szerződés**

- 30/A. §** (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A szerződés tárgya lehet különösen
- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
  - b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
    - ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
    - bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.
- (4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén
- a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,
  - b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(5a)

(6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021.Korm.rend 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a település főépítészének egyetértésével.

Ezen előírások alapján és szerinti tartalommal készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 1. melléklet.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a fejlesztési terület tulajdonosa a HelloParks Kft. és Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást ad mind az Önkormányzat, mind a fejlesztő részére.

E tanulmányterv keretében Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve módosításának határozat-tervezete, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre került.

Lásd Településszerkezeti tervmódosítás határozat-tervezet és Helyi Építési Szabályzatomódosítás rendelet-tervezet és Szabályozási tervmódosítás javaslat c. fejezetben.

**419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet**  
**a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes**  
**településrendezési sajátos jogintézményekről**  
<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

**2.§ fogalommeghatározás:**

17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

**10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv**

**19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont *telepítési* eljárás *telepítési* hatásvizsgálati szakaszának részeként.

- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési* tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési* tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

A tanulmányterv az alábbiak szerinti tartalomnak a módosítás szempontjából releváns fejezetei figyelembevételével készült.

#### 7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

#### A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A **telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében **tartalmazza**
  - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
  - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
  - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
  - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
  - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A **beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**
  - a) a beépítés javaslatát,
  - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
  - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
  - d) a közlekedési és parkolási rendet,
  - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A **beépítési terv térbeli megjelenítését** az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli **környezetalakítás terve** szemlélteti.

Fentiek összefoglalva tehát a jelen fejlesztést lehetővé tevő Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve, valamint Helyi Építési Szabályzata módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.



## 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

#### Aa) A módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése

A tervezési terület közlekedési szempontból frekvenciált 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, a 4604 j út (Soroksár-Örkény) keleti oldalán a belterület határán. A terület a 4604 j. főút – Sertéstelepi út kereszteződésében kialakított körforgalom felől szervízúton közelíthető meg.



A tervezési területet a 2402/1 hrsz CBA Logisztikai Központ területe és az annak déli oldalán fekvő, 2403/2-3, a 0128/24-29, 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz telkek képezik.

A 2402/1 hrsz ingatlanon a CBA Logisztikai központ területe üzemel, az ezzel keletről szomszédos 2403/2 hrsz területen már folyamatban van egy új csarnoképület építése.



A fejlesztési terület északnyugati része, északi határán a meglévő CBA Logisztikai Központ területével

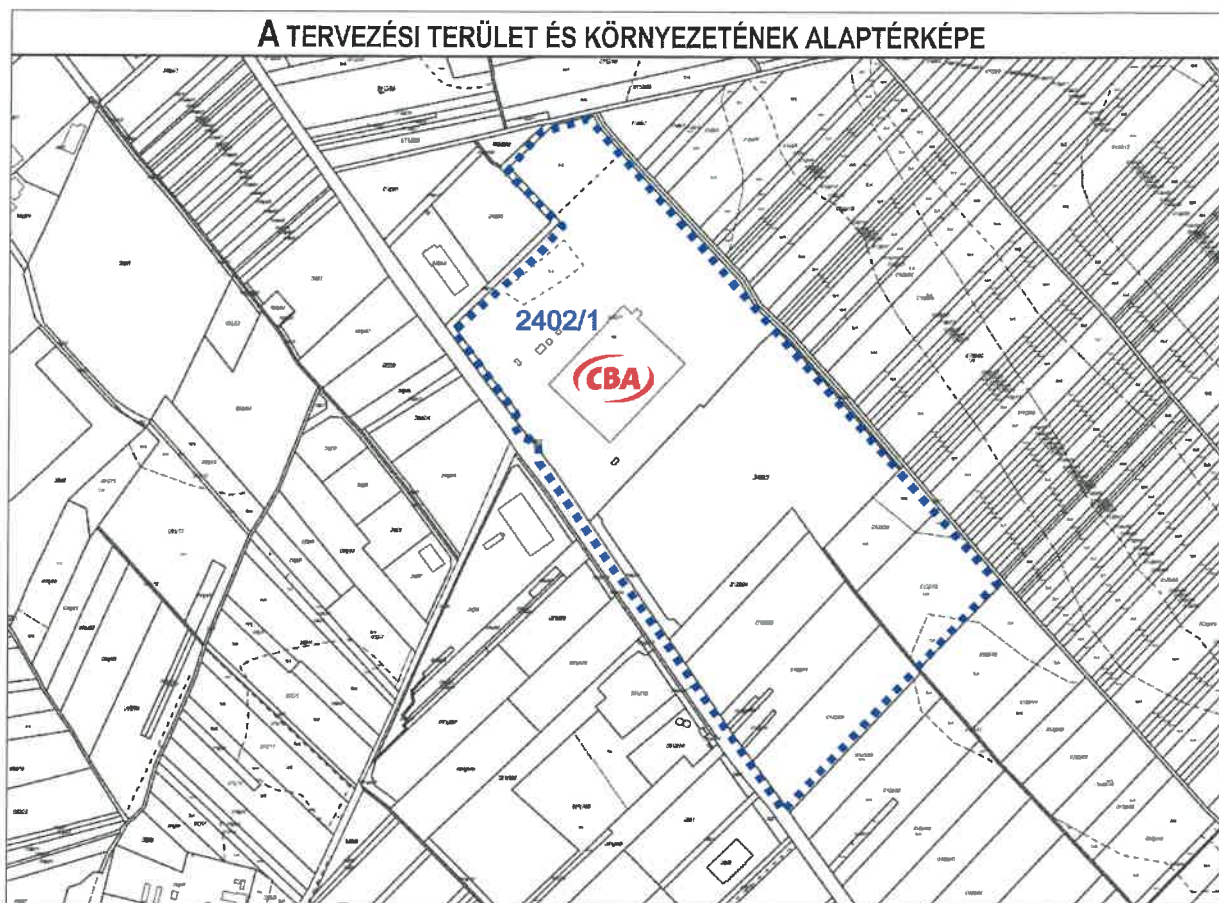




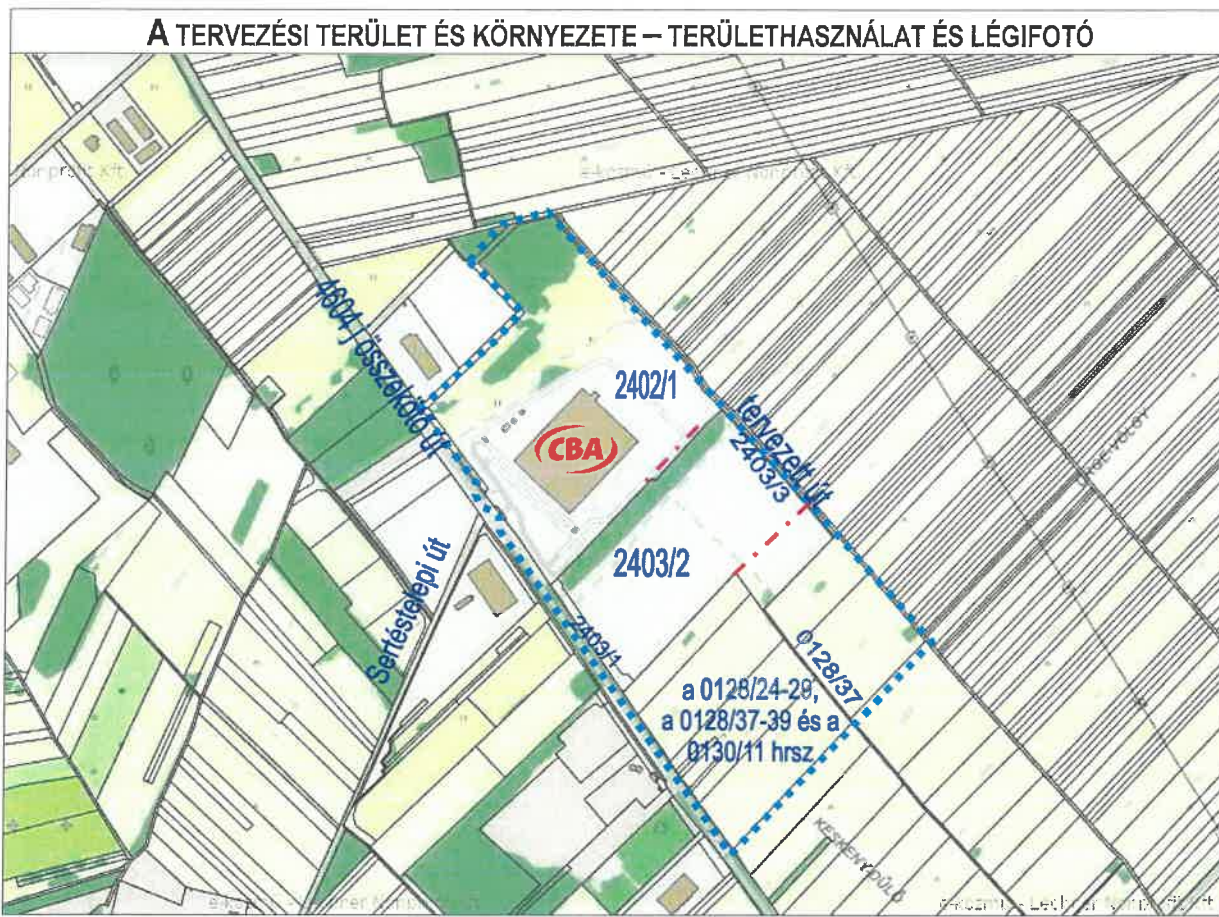
A fejlesztési terület délkeleti területrésze – jelenleg mezőgazdasági területhasználatban



#### A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ALAPTÉRKÉPE

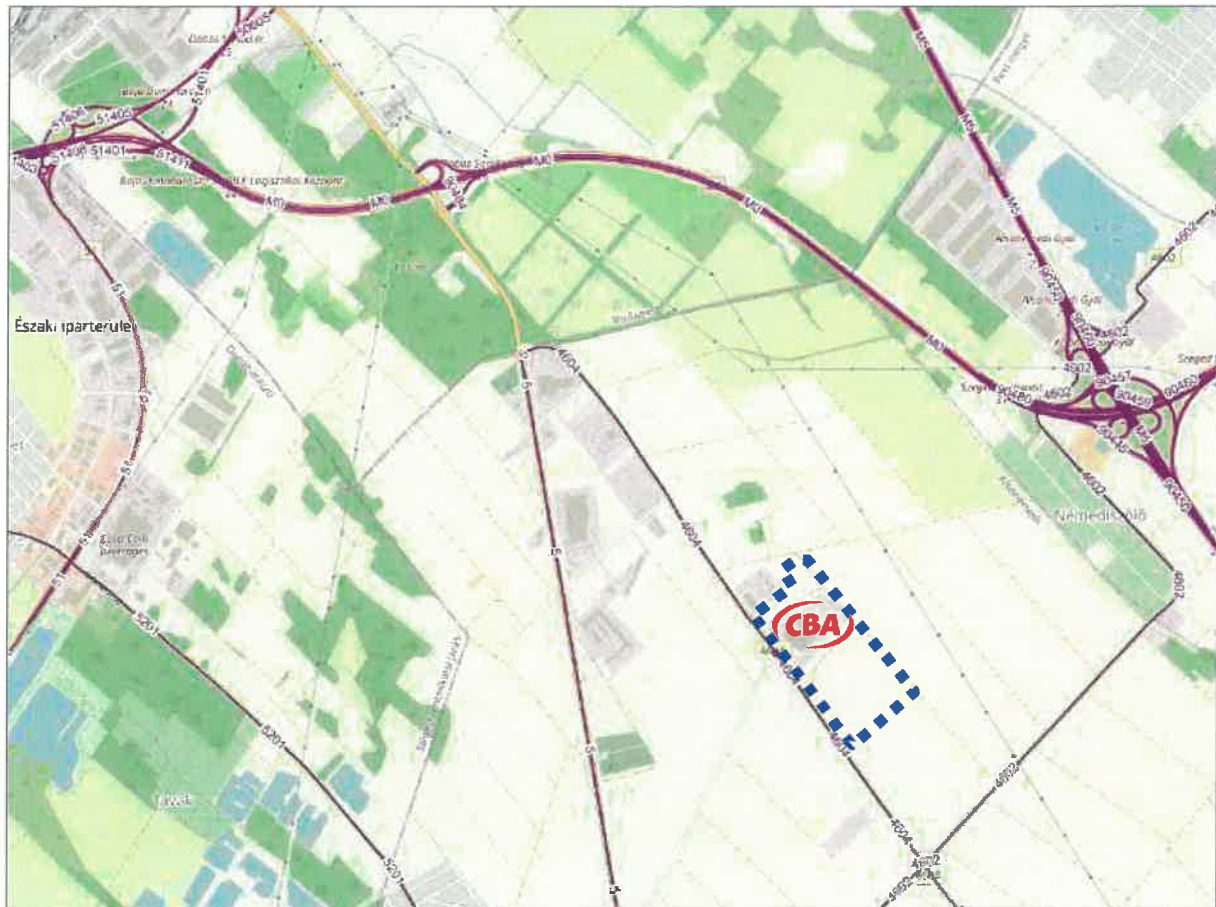








**A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI)**





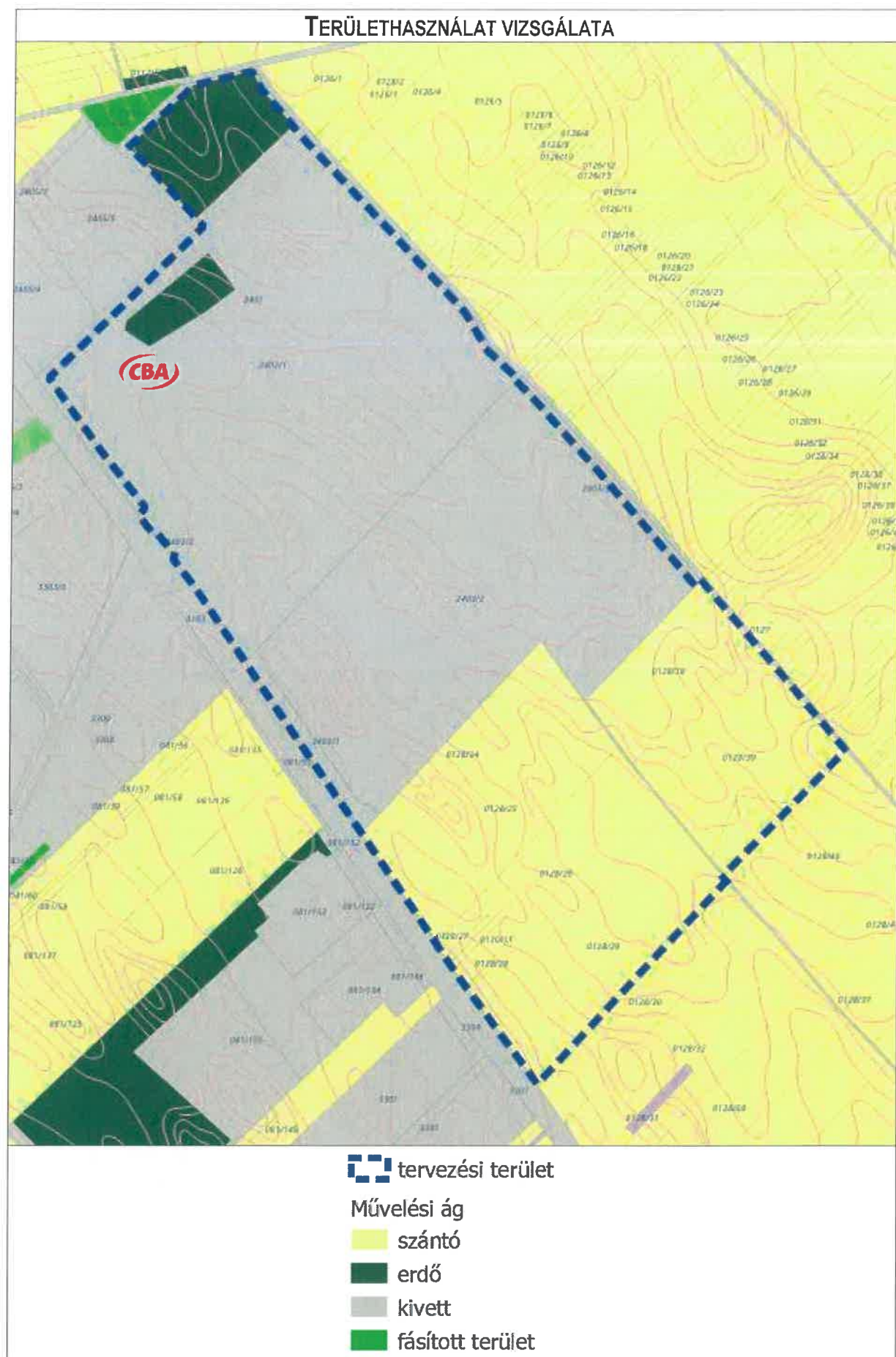
**A tervezési területet alkotó telkek főbb jellemzői az alábbiak:**

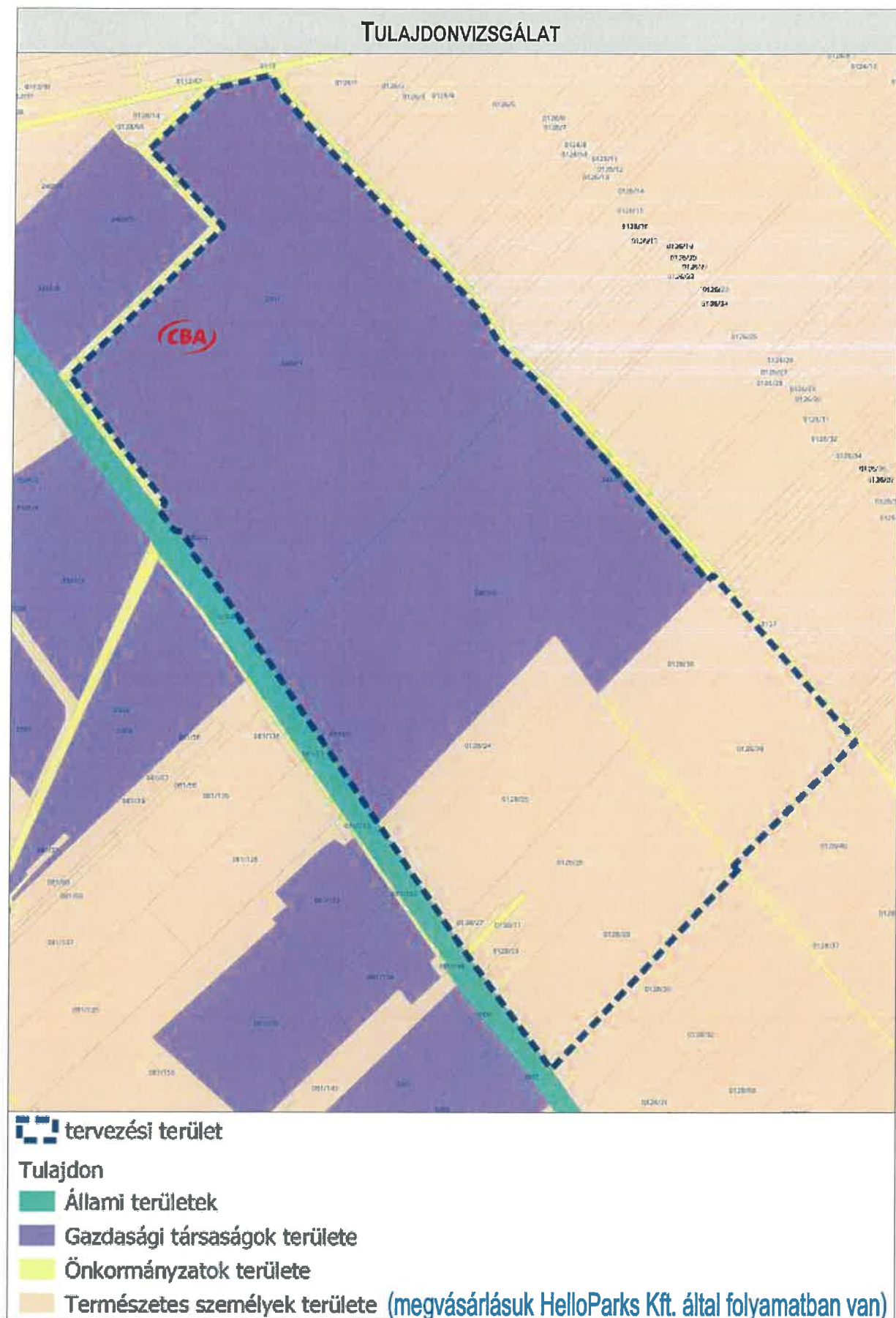
	hrsz	telekterület (m <sup>2</sup> )	művelési ág	minőségi oszt.	tulajdon
1.	2402/1	188.753	kivett		CBA Logisztikai Központ
		25.552	erdő	5	
2.	2403/1	4.786	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút		HelloParks Kft. területe
3.	2403/2 és 2403/3	134.051 és 1 331	kivett beépítetlen terület		
4.	0128/24	16.210	szántó	6	
5.	0128/25	35.218	szántó	6	magán személyek tulajdona megvásárlásuk HelloParks Kft. által folyamatban van
6.	0128/26	30.182	szántó	6	
7.	0128/27	649	szántó	6	
8.	0128/28	599	szántó	6	
9.	0128/29	37.397	szántó	6	
10.	0128/37	1.086	kivett út		önkormányzat területe
11.	0128/38	20.093	szántó	5, 6	magán személyek tulajdona megvásárlásuk HelloParks Kft. által folyamatban van
12.	0128/39	36.803	szántó	5, 6	
13.	0130/11	923	szántó	6	önkormányzat területe



[illegible]

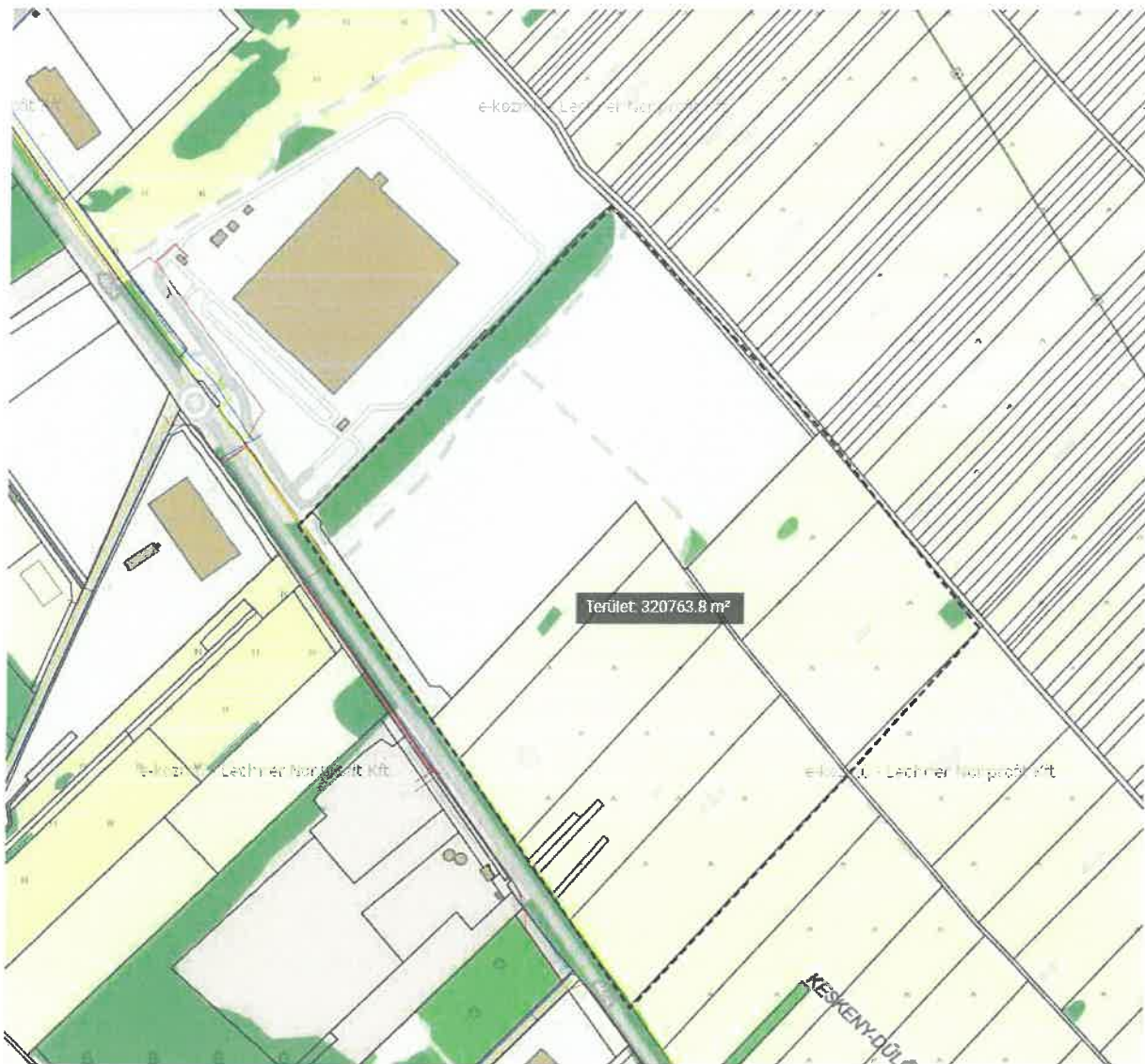








## Ab) A tervezési terület adottságai



Alsónémedi Nagyközség HATÁLYOS Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti terv: TSZT és Helyi Építési Szabályzat: HÉSz) a jelen fejlesztési területet részben a meglévő használat és részben a Településfejlesztési Konceptióban elhatározottak szerint – átmenetileg még mezőgazdasági övezetbe sorolva – de tervezetten gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, illetve egyéb ipari) területként jelöli ki. A terület északkeleti határán a Szabályozási terv „12. tervezett út” jelöléssel utat szabályoz ki, amely szabályozás a jelen módosítás során folytatásra kerül délkeleti irányba.

A terület északi részét kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gks) területfelhasználásba és Gks-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolja. Míg a terület déli részét egyéb ipari gazdasági területfelhasználásba és általános mezőgazdasági övezetbe – mint átmeneti hasznosítás – sorolja. A fejlesztéshez szükséges a területek szabályozása.

A terület tervezési szempontból sík.

A terület nyugati határa a 4604 j összekötő út, északi határa földút, amely a hatályos Szabályozási terven, mint „12. tervezett út” jelöléssel kiszabályozott, illetve folyamatosan kerül kiszabályozásra.





### Ac) A fejlesztési terület környezetének és hatásterületének bemutatása

**Maga a fejlesztési terület** Alsónémedi Nagyközség ún. Északi gazdasági terület és környezete területén található. A terület északi része már iparcsarnokokkal beépült gazdasági terület.

A jelen fejlesztési terület ennek déli részén található, beépítés nélküli, jelenleg részben mezőgazdasági művelés alatt álló terület.

A jelen fejlesztés és módosítás hatásterülete az e területek északi oldalán már beépült, illetve a területtel szemben a 4604 j út nyugati oldalán tervezet szintén ipari gazdasági (Gip) területek.

E területek egymáshoz hasonló módon kerülnek mind szabályzásra, mind beépítésre, azaz fejlesztésre.

Tehát a jelen fejlesztési területnek nincs ettől eltérő hatásterülete. Mivel a rajtuk tervezett **egyéb ipari gazdasági (Gip)** tevékenység ún. a környezetre jelentős hatást NEM gyakorló terület.

### Ad) Területfelhasználási és beépítési vizsgálat

Fentieket összefoglalva a jelenlegi beépült területeken kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenységek folynak, pl. a CBA Logisztikai Központ.

A még nem hasznosított területeken pedig jellemzően mezőgazdasági, szántó területhasználat folyik, illetve már kivett területek.

### Ae) A fejlesztési területre tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása

Alsónémedi Nagyközség jelen fejlesztési területekre részben kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területhasználatot, részben egyéb ipari gazdasági (Gip) tevékenységet jelölt ki.

A jelen tanulmányterv ezt kis részben módosítja, amely módosítás során – a CBA Logisztikai Központ telekhatárán rosszul megépített kerítés okán a 2402/1 és a 2403/2 hrsz határa, valamint a 2403/2 hrsz kelet felé „kiugró” telekhatárának átrendezése miatt a 2403/2 hrsz a tőle délre fekvő 2403/3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz a hatályos településszerkezeti tervben már egyéb ipari gazdasági területként jelölt területekhez történő csatlakozás és beépítés okán szintén egyéb ipari gazdasági (Gip) területbe kerül átsorolásra.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Alsónémedi Településfejlesztési Konceptiója és Településrendezési eszközei jóváhagyása:

- 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.

Alsónémedi Nagyközség HATÁLYOS Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti terv: TSZT és Helyi Építési Szabályzat: HÉSz) a tervezési terület

- északnyugati felét (2402/1, 2403/1-2 hrsz) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásba és **Gksz-1** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe,
- délkeleti felét (0128/37 keleti vége, 0128/38-39 és a 0130/11 hrsz telkek) ipari gazdaság terület (Gip) területfelhasználásba és Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetbe

sorolja.

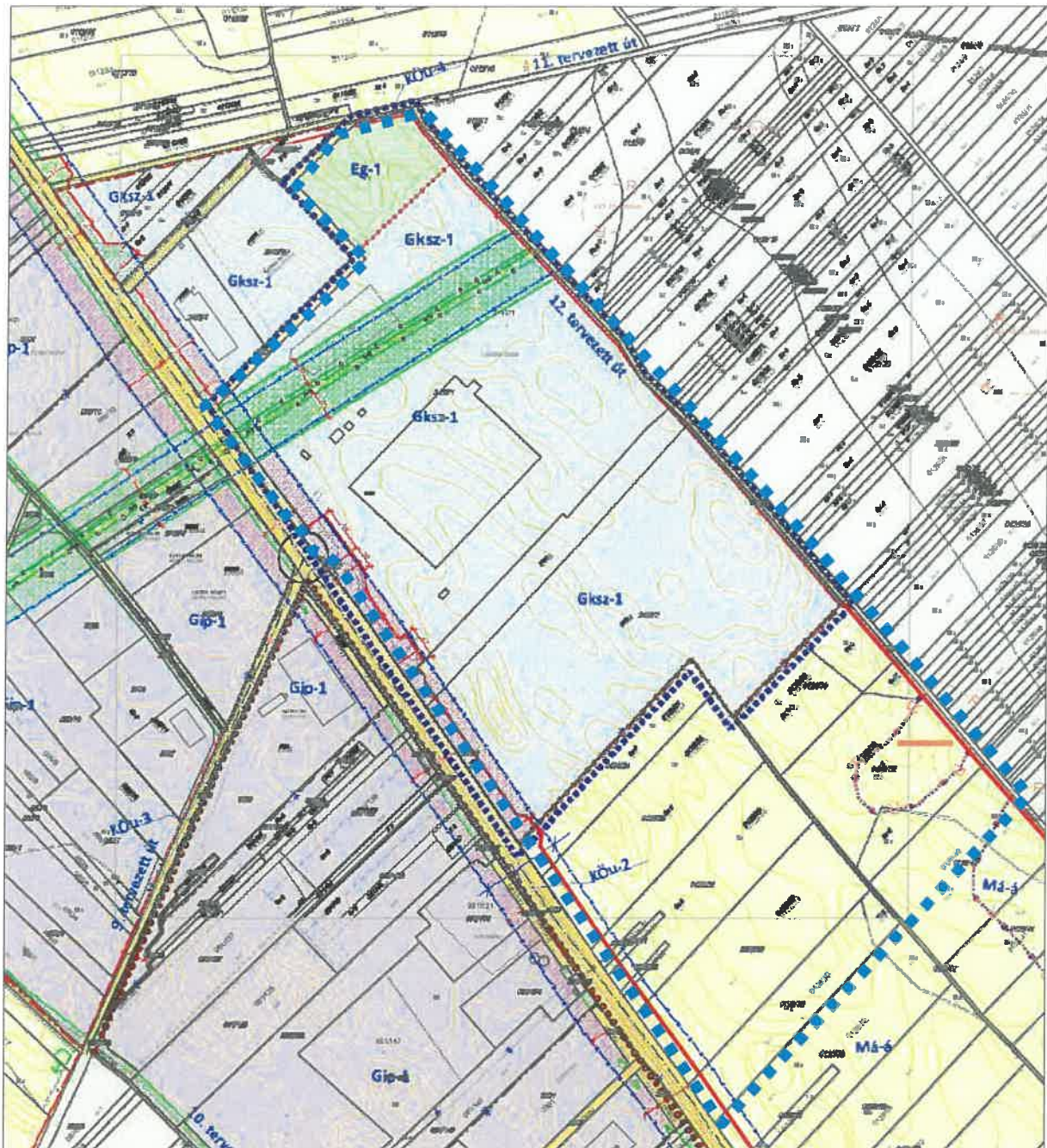
Lásd az alábbi rajzi kivonatokat.

### Alsónémedi Településszerkezeti terve: TSZT – hatályos - 8/2018.(II.14.) határozat





## Alsónémedi Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: 3/2019.(III.1.) önk. rendelet HÉSz és SZT



■■■■■ tervezési terület

**Gks-1** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet

**Má-á** általános mezőgazdasági terület övezet

**A Gksz és Gip jelű építési övezetekre vonatkozó HATÁLYOS szabályozási előírások – kivonat - HÉSZ**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete  
Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatról  
HÉSZ  
- kivonat Gksz és Gip építési övezetre -

**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.
- (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 növényssáv 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) üzemanyag-töltő 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.

**36. A gazdasági területek egyéb ipari (Gip) építési övezeteinek részletes előírásai**

- 37. §** (1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el az építési övezetek az 1. melléklet 1.6. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A Gip építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állattartó építmény, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, 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.
- (4) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő ipari célú területek esetében, a beépíthetőség feltételeként, a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoporthoz – legalább telektömbönként történő – újraosztásával. Az új telekszerkezetben minden teleknek biztosítani kell közvetlen gépjármű-kiszolgálást legalább 14 m széles közútról, vagy magánútról.
- (5) A zöldfelületen parkoló, vízzáró burkolt felület nem létesíthető.

### 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 (%)		előker- t (m)	legkis- ebb zöldf- elület (%)	legnagyo- bb épületm- agasság (m)	szintt- erüle- ti muta- tó
		terület (m <sup>2</sup> )	szélessé- g (m)		terepszin- t felett	terepszin- t alatt				
2.	Gks-1	6000	50	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4
3.	Gks-2	2000	18	Szabadon álló	45	45	7	20	7,5	1,0
4.	Gks-3	3000	-	Szabadon álló	30	30	10	20	7,5	1,0

##### 1.6.Ipari 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 zöldfelüle- (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Gip-1	9500	30	Szabadon álló	45	30	10	25	15,0	1,5
3.	Gip-2	3000	30	Szabadon álló	45	30	10	25	12,0	1,3
4.	Gip-3	1500	30	Szabadon álló	30	25	5	25	7,5	1,0
5.	Gip-4	3000	30	Szabadon álló	45	30	10	25	15,0	1,3

**FENTIEKHEZ MEG KELL JEGYEZNI:**

Alsónémedi Településrendezési Eszközei Településszerkezeti tervlapja az ipari gazdasági területet egyöntetűen egyéb ipari gazdasági területként tartja számon, valamint a Helyi Építési szabályzat is kizárólag a kereskedelmi szolgáltató gazdasági és az egyéb ipari gazdasági területet szabályozza.

**Azaz Alsónémedi területén az OTÉK szerint megfogalmazott alábbi ipari gazdasági terület**

**19/A. § (1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.**

**elhelyezés nem megengedett!!!**

**A jelen területre TERVEZETT új, csak a jelen fejlesztési területre vonatkozóan újonnan megállapításra kerülő egyéb ipari építési övezet a Gip-5 építési övezet lesz!  
amely NEM gyakorló a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást !!!!**

## **TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK –Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet**

### **TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – KIVONAT**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 9/2018. (IV.27.) önkormányzati rendeletének térképi lehatárolása Alsónémedi gazdasági területeit az ún. Gazdasági karakterű területe (Gksz, Gip jelű övezetek) lehatárolásba sorolja.

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

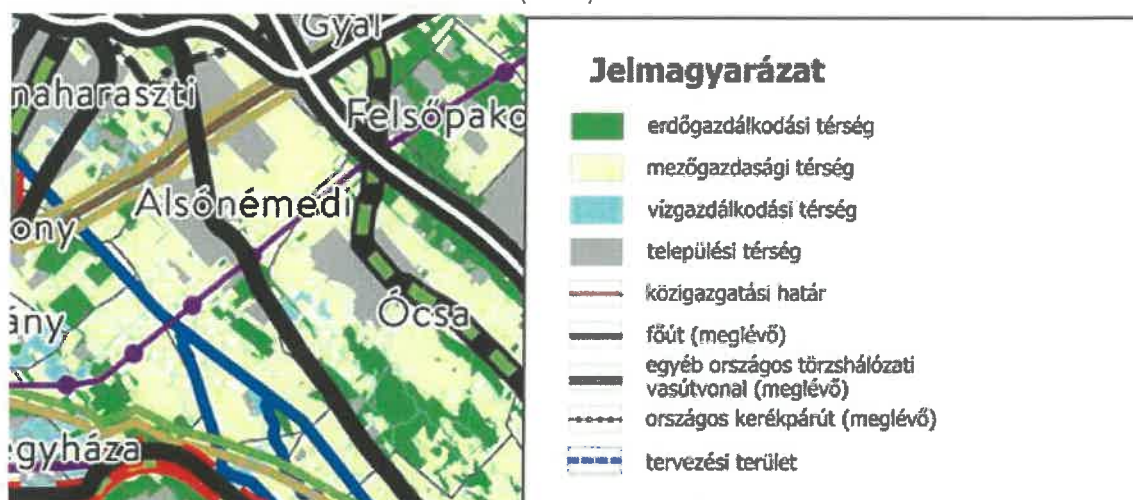


## TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK AZ ORSZÁGOS (OTRT) és A MEGYEI (PMTrT)

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

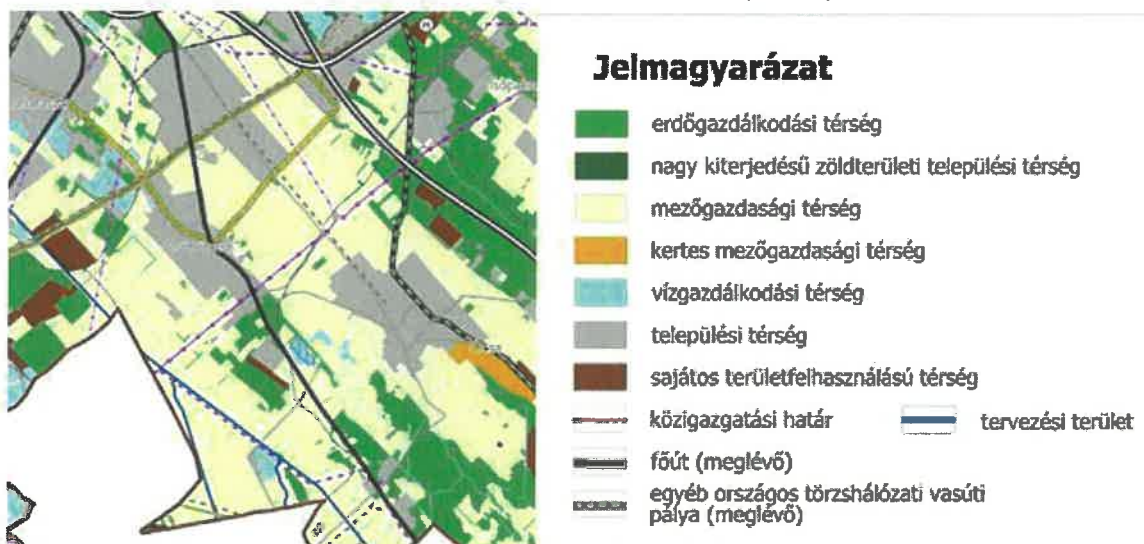
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**);
- a területrendezési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

### ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (OTrT)



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

### BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV (BATrT)



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

A fejlesztési terület a települési térség része.

## A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Alsónémedi 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	X	X
3/3. Erdők övezete	✓	✓
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos ter. öv.-e	X	X
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	X	X
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	✓	X
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	X
3. Tájékvédelmi terület övezete	✓	X
4. Vízhinőség-védelmi terület	✓	X
5. Nagyvízi meder övezete	X	X
6. VTT-tározók övezete	X	X
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	lefedi a közigazgatási területet	✓
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	X
9. földtani veszélyforrás terület övezete	X	X

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 övezetei	Alsónémedi közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célter.-ének öv.-e	X	X
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	✓	✓
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	X	X
3.13.4. Kertés mezőgazdasági területek övezete	X	X
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete	✓	✓

Fentiek alapján tehát megállapítható, hogy a jelen beruházással érintett ingatlanok területe települési térség, és csak azon magasabb szintű tervek övezeti érintik, amelyek az egész település területét, vagy jellemzően az egész település területét lefedik.

Alsónémedi Pest Megyei Területrendezési Tervének (PMTrT) 3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezetével érintett. Pest megye Területrendezési Terve szerint Alsónémedi Nagyközség része (Homokhátság településeinek) a „Klimaváltozásnak fokozottan kitétt települések csoportjának”.

Megjegyzendő, hogy a HÉSZ a Klímaváltozással szembeni védekezéssel kapcsolatban az alábbi általános előírással rendelkezik:

### „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.”

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.



## B) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A jelen Tanulmányterv 2. fejezetében kerül bemutatásra a fejlesztési területre készített beépítési tervlap, valamint a 3. fejezetben a Látványtervek mutatják be a tervezett fejlesztést.

Az alábbiakban a CBA déli határa menti csarnoképület, valamint az annak déli határán fejlesztésre kerülő területre tervezett csarnoképület kerül bemutatásra.





## C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések

### Ca) Közművesítés vizsgálat és javaslat

A meglévő, szomszédos CBA Logisztikai Központ villamosenergia- és gázhálózattal ellátott, amely hálózatok a jelen tervezési területek vonatkozásában is bevonhatók a közműellátásba. Jelen módosítás nem jelent a közműveket, illetve közműellátást illetően változást a terület környezetére.

**Közművesítési szempontból** a területet nyugatról határoló 4604j. út nyomvonalán kiépített közművekkel rendelkezik.

A területet és környezetét jelenleg ellátó közműhálózatot bemutató tervlapot lásd az alábbiakban:

#### Közműellátás – E-közmű kivonat



A terület fejlesztéséhez a szükséges közműellátás megoldható.

A fenntarthatóság megújuló energiahordozó hasznosításával is biztosítható. A gazdaságos hasznosítás lehetőségét a napenergia kínálja. Az épületek részben vagy egészben lapostetővel kerülnek kiépítésre. Amelyeken kiválóan elhelyezhetők a napelemek is.

#### Energiaellátás:

A beruházó döntheti el az energiaellátást biztosító ellátási struktúrát, de annak a szükséges közműellátás követelményét ki kell elégíteni.

Előzetesen reálisan a világításra és a technológiai igények kielégítésére a villamosenergiát veszik majd igénybe. A termikus energiaellátásra várhatóan kiépítik a földgázellátást és egyedileg várható egy-egy ingatlannál, hogy a termikus energiaellátását a villamosenergia megújuló energiahordozó együttes alkalmazásával oldja meg

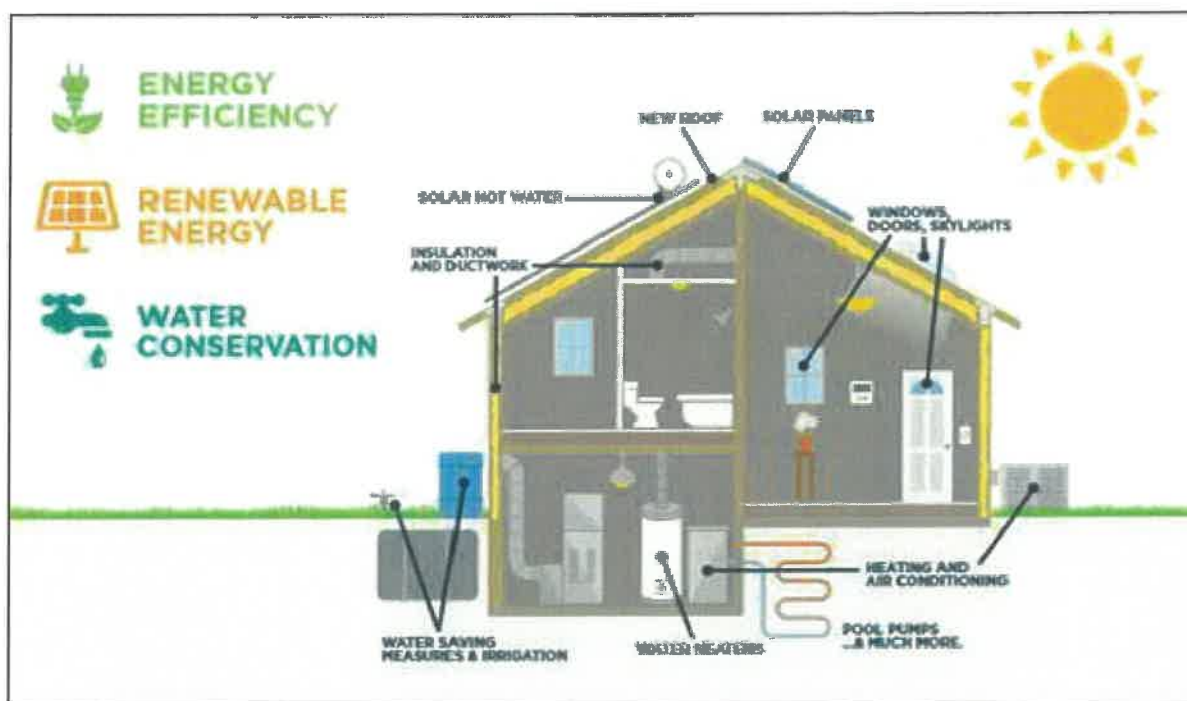
A hőszivattyúval környezettudatosan és a hagyományos megoldásoknál jellemzően költséghatékonyabban lehet fűteni, hűteni és melegvizet előállítani.

A napenergia hasznosítás lehetősége időjárás függő, így a csúcs igényeket a vezetékes energiahordozóval kell tudni kielégíteni.

#### Villamosenergia ellátás:

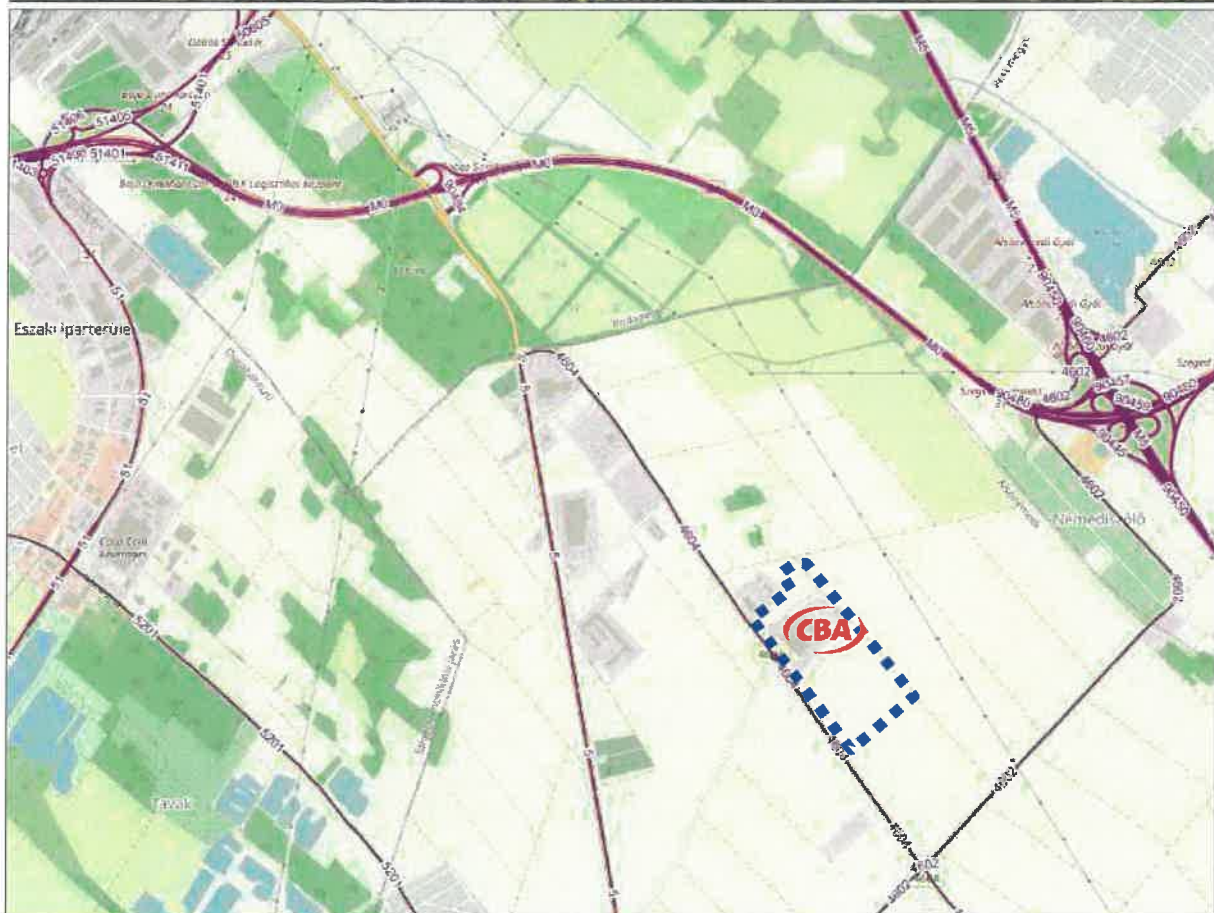
A villamosenergia ellátás szolgáltatója az egységes települési hálózati rendszerén keresztül biztosítja a szolgáltatást.

A villamosenergia ellátás vezetéke a 4604 j út mentén kiépült.





## Cb) Közlekedési – vizsgálata és fejlesztési javaslata



Részlet a KIRA úthálózati térképből



A terület jelenleg a Soroksár-Örkény 4604 j út keleti oldalán található, amely út a TSZT szerint a tervezett 5 sz út nyomvonala. A terület 2402/1 hrsz részén a CBA Logisztikai Központ meglévő csarnoképülete áll, amely telek az 4604 j. főút körforgalmának 4. ágáról közelíthető meg. A 2403 és 2404 hrsz területek összevonásra kerülnek és a 4604 j úttal párhuzamos, a körforgalomtól vezetett – a szabályozási terv szerint 16 m szélességben kiszabályozott szervízútról történik.

## Közúthálózati kapcsolatok

A tervezett fejlesztés nem befolyásolja a terület közúthálózati kapcsolatait. A javasolt közlekedéshálózat megtartja a kialakult, és a hatályos településrendezési eszközök szerint is javasolt szerkezetet, a fejlesztési terület délnyugati oldalán haladó 4604j. összekötőutat, és a területtől délkeletre lévő 4602j. összekötőutat. Mindkét úton keresztül el lehet jutni a település központjába, de, ami ennél fontosabb, mindkét út közvetlen kapcsolatot ad a főúthálózathoz, az M0-hoz, és az 5sz. főúthoz. A két összekötőút csomópontja, valamint a 4604j. út és a településközpontba vezető Sertéstelepi út (helyi gyűjtőút) csomópontja is körforgalmi kialakítást kapott.

A hatályos településrendezési eszközök a 4604j. út nyomvonalát az 5sz. főút távlatra tervezett nyomvonalaként jelölik, de a magasabb rendű tervek nem tartalmazzak ilyen javaslatot. A 4602j. út viszont az agglomerációs tervben kiemelt szerepű összekötőútként szerepel. Mindez ugyanakkor nem változtatja meg a szerkezeti szempontból fontos úthálózatnak a hatályos szerkezeti és szabályozási terv szerinti vonalvezetését, területigényét, és ilyen változtatásra a tervezett fejlesztés miatt sincs szükség. A fejlesztési terület megközelítését a hatályos tervek szerint a 4604j. út Sertéstelepi úti körforgalmú csomópontjától induló, az összekötőúttal párhuzamos szervízút biztosíthatja, és a szerkezeti terv egy lehetséges új csomópontot is jelöl az összekötőúton, szemben a Mü-Gu kft. telephelyének behajtójával.

## Belső úthálózat

A tervezett területfejlesztés ütemezetten történhet, így a megközelítő úthálózat kialakítása is ütemezhető.

Az első csarnok a CBA logisztikai központhoz már kiépült szervízút szakasról megközelíthető, északi irányból történő behajtással, és ugyanilyen irányba történő kihajtással.

A következő, és további csarnokokhoz a szervízutat tovább kell építeni. Az ehhez szükséges közterületet a szabályozási terv biztosítja, ténylegesen pedig legalább annyi útépítésre van szükség, amivel a következő csarnok elérhető. A szervízút aktuális végén szükség van a visszafordulási lehetőség biztosítására, legalább egy, a telekbeajtó felhasználásával kialakítható „T” fordulóval. Az utolsó csarnoknál a végforduló miatt a közterületszabályozás kismértékű kiszélesítése javasolt.

Távlatban nem kizárt annak a lehetősége, hogy a szervízút egy új csomóponttal kapcsolódjon a 4604j. úthoz, kb. a Mü-Gu kft. telephelyének behajtójával szemben, a hatályos TSZT-ben jelölt közlekedéshálózatnak megfelelően. Ugyanakkor, a Sertéstelepi úti körforgalom kapacitása (20000-25000 jmű/nap) a 2x1 sávós szervízút még eltűrhető forgalmi terheltsége (1000Ejmű/ó) esetén sem merül ki, vagyis alapesetben nincs kényszerítő körülmény az új csomópont kialakítására, a csomópont területigényét ezért egyelőre nem építettük be a szabályozási javaslatba.

A szervízút jellemző szabályozási szélessége 18-20m, ami a végfordulónál kiszélesedik.

A keresztmetszeti elrendezésben a teherforgalom és a várható nyerges szerelvények miatt egységes keresztmetszeti geometria javasolt, melynek paraméterei a következők:

forgalmi sáv szélessége: 3.25m

forgalmi sávok száma: 2x1

külső biztonsági sáv: 0.25m

burkolat szélessége: 7.00m

padka: 1.25m

koronaszélesség: 9.50m

## Forgalom

Az ipari parki forgalom az alábbiak szerint becsülhető:

- az OTÉK szerint a tervezett beépítéshez csarnokonként (60-70000m<sup>2</sup>) kb. 40-45db személygépkocsi parkolóhely tartozik (raktár funkció, 1db parkoló minden megkezdett 1500m<sup>2</sup> után),
- A prognosztizált teherforgalom kb. 200tgk/nap/csarnok (50000m<sup>2</sup>), aminek nagyjából 40%-a kamion, a többi kisteherautó.

Ebből kiindulva a várható forgalom 85szgk + 80kamion + 120kisteherautó, azaz 405Ejmű/nap/csarnok, mintegy 41Ejmű/óra/csarnok. Négy csarnok esetén az összeforgalom 164Ejmű/óra, ami egy egyszerű kiszolgálót eltűrhető forgalmának (1000Ejmű/óra) kb. a 16%-a. A 4604j. összekötőút forgalma (Magyar Közút adat) az érintett szakaszon ~9452Ejmű/nap, 851Ejmű/óra, a kapacitás-kihasználtság 43%. A fejlesztési terület teljes kiépülésével, az összes várható forgalommal a kapacitás-kihasználtság mintegy 51%-ra növekszik, ami még mindig bőven alatta marad a megengedettnek.

Amennyiben egy csarnokba nem raktározási funkció kerülne, a parkolási igény, és ezáltal a csarnok várható személygépkocsi forgalma 7.5-szeresére növekedhetne (1P/200m<sup>2</sup>, 638szgk/nap/csarnok/műszak), sőt, amennyiben több műszak lenne, ennél többre is (három műszaknál 1914szgk/nap/csarnok értékre). Az áruszállítás viszont valószínűleg jóval kisebb lenne, talán a személygépkocsi forgalom 20%-a. Gyártó/szerelő csarnok esetén így a forgalom ~2300Ejmű/nap/csarnok, 230Ejmű/ó/csarnok nagyságra becsülhető, négy ilyen csarnok esetén pedig összesen 920Ejmű/ó értékre. Ekkora forgalom a 2x1 sávós szervizút kapacitáshatárát (1000Ejmű/ó) már nagyon megközelítené, sőt, az összekötőút kihasználtságát is 89%-ra növelné. Mindezek alapján 2x1 sávós szervizúttal, újabb csomópont nélkül a területre legfeljebb vegyes funkció, részben raktározás, részben gyártó/szerelő tevékenység javasolható.

Az összekötőút nagy körforgalmi biztosan elbírná a fejlesztési terület újonnan megjelenő forgalmát (a közelítő kapacitás-ellenőrzés alapján).

## Közösségi közlekedés

A területen jelenleg nincs közösségi közlekedés. A hasonló gazdasági területek általában vállalati buszjáratokat biztosítanak a dolgozók számára. De az úthálózat akár arra is lehetőséget ad, hogy az Alsónémedit ma is érintő járatok útvonalmódosítással, betétjáratokkal ezt a területet is érintsék.

## Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Térségi kerékpárút tervezett a 4602j. út mentén, helyi kerékpárút pedig onnan a 4604j. út és a Sertéstelepi út mentén a településközpontig. Konkrét úttervek hiányában a kerékpárutak számára szükséges közterület nincs külön lehatárolva a hatályos településtervekben.

A fejlesztési terület útjait első ütemben a járműforgalom számára tervezik kiépíteni, nem valószínű, hogy itt számottevő gyalogos forgalom jelenne meg. A szervizút javasolt szabályozási szélessége viszont biztosítja a területet arra, hogy később, az igények szerint, járda, és akár kerékpárút is épülhessen.

## Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

## D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

### Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A fejlesztési területre vonatkozó módosítás Alsónémedi Nagyközségre gyakorolt hatása tekintetében önmagában nem jelent táji-, környezeti hatásbéli változást. De megállapítható, hogy a fejlesztési terület és környezete folyamatosan épül majd be.

A fejlesztés során létrejövő beépítés a környezetvédelmi szempontok szerinti, korszerű technológiával és anyagokkal kerül kivitelezésre, valamint a közműinfrastruktúra vonatkozásában is megfelel a szükséges környezetvédelmi szempontoknak (megújuló energia, hőszigetelés, szennyvízkezelés, hőenergia termelés stb).

Meg kell említeni, hogy az elvárásoknak, az előírásoknak és a kedvezőbb fenntarthatóságnak megfelelően az energiaigények minél nagyobb hányadának a jelen fejlesztési területen belül is megújuló energiahordozóval való kielégítése szükséges és javasolt.

A terület környezetében lévő meglévő épületek tetőfelületeinek egyre nagyobb részén jelennek meg a napelemek, amely jó fejlődési irányt mutat.

A jövőben a fejlesztés az új beépítéssel együtt a terület parkosítása is állandó és színvonalas zöldterületek képez majd, azaz mind a közterületek (utcák) menti zóldsáv (fasor, zöldfelület), mind a telken belüli kertészeti rendezése is fontos feladata a fejlesztésnek.

A fejlesztési területen tervezett gazdasági funkciók a jövőben bekerülnek a település munkahelyteremtés szempontjából fontos fejlesztései sorába.

### Db) Környezetvédelem

#### Tájrendezési, környezetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A tervezési terület és közvetlen környezetében nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület. A környezeti állapot megfelelő. Jelen módosítás nem jelent környezetvédelmi szempontból változást a területre.

A tervezett fejlesztés során a szomszédos területek beépítése tervezett. Jelen módosítás nem jelent zöldfelületi szempontból változást a település zöldfelületi rendszerére.

Alsónémedi Pest Megyei Területrendezési Terve szerint ének (PMTrT) 3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezetével érintett. Megjegyzendő, hogy a HÉSZ a Klímaváltozással szembeni védekezéssel kapcsolatban az alábbi általános előírással rendelkezik:

#### „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.”

#### Környezetvédelmi szempontból az alábbiak állapíthatók meg:

- a területen nincsenek hátrahagyott környezeti terhek vagy környezetkárosodás, azaz kármentesítési folyamat nem szükséges.
- a fejlesztés a településszerkezeti terven már kijelölt területen valósul meg, amely részben termőföld kivonásával jár, de az érintett termőföldek a minőségi osztályba sorolásuk szerint 6 minőségű, azaz átlagosnál gyengébb minőségű mezőgazdasági területek.



- település külterületi ún. iparterületi részén történik a fejlesztés, amely a 4604j. összekötőút mentén található, így a meglévő közlekedési infrastruktúra mentén már nincs szükség új nyomvonal kialakítására.
- a település belterületi, lakótelepülésrészétől távol helyezkedik el, így nincs sem a működésének, sem a megközelítő közlekedési forgalmának sem zavaró hatása a település lakóterületére.
- a tervezett fejlesztés a fejlesztési területre során a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység kerül.
- a területre zöldfelület szempontjából a jelenlegi időszakos növényzettel való fedettséget felváltja a beépítés mellett egy parkosított és állandó (3-4 évszakos) parkosított zöldfelület.

#### A területen korábban folytatott tevékenységek bemutatása:

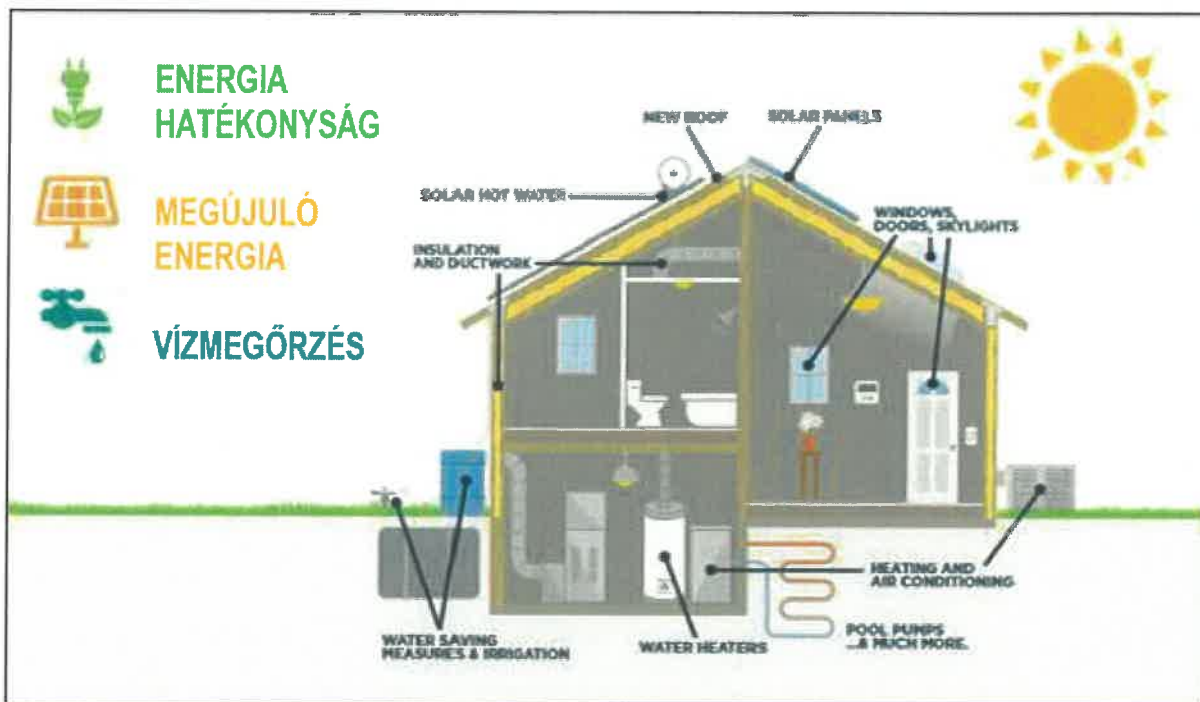
- A fejlesztési területen korábban és jelenleg is részben mezőgazdasági tevékenység folyik.

A jelen fejlesztés a környezetre gyakorolt hatás szempontjából nem jelent sem a fejlesztési területre önmagára, sem a környezetére káros területhasználatot

A jelen tervezett fejlesztés megvalósulása mellett azt is fontos kiemelni, hogy jelen fejlesztés ún. zöldmezős fejlesztés, ezáltal termőföldet von ki a művelés lehetőségéből, az érintett termőföld azonban az átlagosnál gyengébb minőségi osztályú termőföld.

#### MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A tervezett fejlesztés területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas.



A településen a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

## Db) Az Építési törvény céljai és követelményei érvényesülése a fejlesztésben

Az alábbiakban a terület jövőbeli hasznosításának céljai, a területtel kapcsolatos **fejlesztési** elképzelések kerülnek bemutatásra az „*épített környezet alakításáról és védelméről*” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Építési törvény- **Étv.**) 7. § (2) és (3) bekezdéseiben megfogalmazott településfejlesztési és a településrendezési céloknak való elvárások tükrében.

### A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

#### A településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei

7. § (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében
- a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és **a jó minőségű környezet** kialakítása,
  - b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
  - c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és **környezetbarát hasznosításának** elősegítése.
- (2) A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni
- a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,
  - b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
  - c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,
  - d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és **új munkahelyek teremtésének** érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a **közüzem** ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
  - e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
  - f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
  - g) az **egészséges lakó- és munkakörülmények**, a népesség biztonságának általános követelményeit,
  - h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
  - i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
  - j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

Fenti elvárásoknak, követelményeknek jelen fejlesztés teljes mértékben megfelel.

**Fontos azt is kiemelni, hogy a fejlesztés pozitív hatása kettős, illetve sokszoros.**

Egyrészt a fejlesztés a Településszerkezeti terven már kijelölt területen kerül kialakításra, amely részben termőföld kivonásával valósul meg, de az érintett termőföldek a minőségi osztályba sorolásuk szerint 6 minőségű osztályú átlagosnál gyengébb minőségű mezőgazdasági területek.

Másrészt a település külterületi ún. iparterületi részén történik a fejlesztés, amely a 4604j. összekötőút mentén található, így a meglévő közlekedési infrastruktúra mentén már nincs szükség új nyomvonal kialakítására.

Harmadrészen a település belterületi, lakótelepülésrészétől távol helyezkedik el, így nincs sem a működésének, sem a megközelítő közlekedési forgalmának sem zavaró hatása a település lakóterületére.

A területet nyugati részén kívüli telekrésze jelenleg fa, facsoport nélküli, döntően mezőgazdasági művelésű, illetve nem értékes gypszintű növénytársulás alkotta, füves terület. Jelentős, minőségi zöldfelülettel nem rendelkezik. A terület zöldfelületének minősége azonban a fejlesztéssel párhuzamosan alakítható át, amely során a jellemzően mezőgazdasági művelésből adódó időszakos zöldfelületi fedettséget felváltja egy állandó növényállomány, helyére parkosított, minőségi zöldfelület kerül, amely részben fásított, részben gyepterületeket is jelent.

Lásd a jelen dokumentáció 2. és 3. fejezetében bemutatott Beépítési tervet és Látványterveket.



**A terület fejlesztése a munkahelyteremtés szempontjából is jelentős lehetőséget foglal magába.**



## Dc) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

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.

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

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

A tervezési területen középső részének északi határát érinti régészeti lelőhely.

Az országos vonatkozó jogszabályok régészeti lelőhelyek ill. a földmunkák során előkerülő leletanyag védelmét szolgáló előírásait a konkrét beruházás során be kell tartani. Az építési engedélyezés folyamatába az örökségvédelmi főosztály az építéshatóság által bevonásra kerül.

Műemléki védelem alatt a településen a Római Katolikus templom áll, amelynek közvetlen környezete műemléki környezetként nyilvántartott. Jelen terület nem a templom környezetében található.

A terület és környezete természetvédelmi szempontból sem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A fejlesztéssel érintett területrészen természeti értékek nem találhatók. A terület nem része az országos jelentőségű tájképvédelmi területnek sem.

**Tehát örökségvédelmi szempontból a jelen fejlesztés sem terhet, sem veszélyt sem a területre, sem a környezetére nézve nem jelent.**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 9/2018. (IV.27.) önkormányzati rendeletének térképi lehatárolása Alsónémedi gazdasági területeit az ún. Gazdasági karakterű területe (Gksz, Gip jelű övezetek) lehatárolásba sorolja.

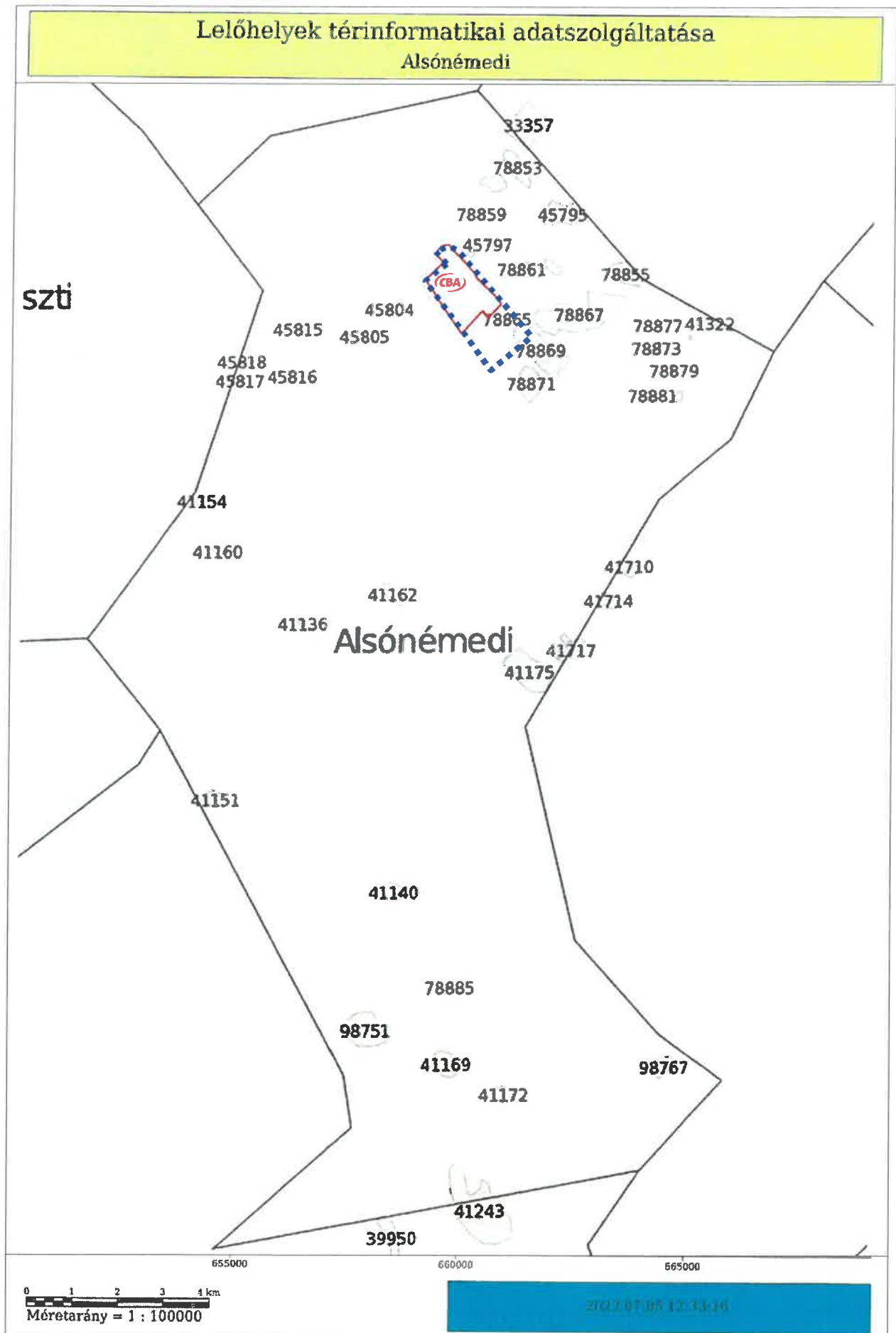
**Tehát a jelen fejlesztés szerinti módosítás nem teszi szükségessé a településképi dokumentumok módosítását, mivel jelen állapotukban is gazdasági terület lehatárolásúak, amely megfelel a jelen gazdasági területfejlesztésnek.**

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

Budapest, 2024. május 15.



Horváth Adrienne  
vezető településtervező  
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök



## **E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója**

### **Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

#### **A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr**

##### **Tervmódosítás célja**

A tervmódosítás célja, hogy az érintett fejlesztési terület **Gip-5** jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetbe kerüljön és a HÉSZ-ben – egy újonnan, csak e területre meghatározásra kerülő - egyéb ipari gazdasági terület építési övezetként kerüljön megállapításra, a jelen fejlesztésnek megfelelő beépítési paraméterekkel és rendeltetésekkel.

##### **TSZT - Településszerkezeti terv módosítása**

Ehhez a Településszerkezeti terv módosítása részben szükséges, amely során a 2402/1 hrsz a CBA Logisztikai Központ területén kívül, e terület déli határán fekvő 2403/2 hrsz területre a TSZT által megállapított kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásból az e területtől délre fekvő területekre hatályos TSZT szerinti (Gip) jelű egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználásba kerül.

##### **HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja**

Fentiek szerinti TSZT módosításhoz illeszkedve 2402/1 hrsz a CBA Logisztikai Központ területén kívül, e terület déli határán fekvő 2403/2 hrsz területre az SZT által megállapított kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz-1) építési övezet és az e területtől délre fekvő területekre hatályos SZT szerinti Má-á jelű általános mezőgazdasági területek (Gip-5) jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezetbe kerülnek. A Gip-5 jelű építési övezetben az elsősorban a raktározási tevékenységek mellett kereskedelmi/szolgáltató, könnyűipari összeszerelő és gyártó tevékenység végzésére szolgáló csarnok épületek elhelyezése tervezett.

Az e területre **tervezett** szabályozás szerinti a HÉSZ-ben csak **e területre meghatározásra kerülő ÚJ Gip-5 jelű egyéb ipari gazdasági (Gip) terület építési övezetű ingatlanokon** legfeljebb 20,00 m épületmagassággal és legfeljebb 50% beépítéssel, valamint legalább 25%-os zöldfelülettel és legalább 10 m előkerttel helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterülete pedig 5 000 m<sup>2</sup> lesz.

##### **SZT - Szabályozási tervmódosítás célja**

A fejlesztéssel érintett terület a 2403/2 hrsz telek északkeleti határán kialakításra került 2403/3 hrsz út kiszabályozással meghosszabbításra kerül. Szükségtelen a fejlesztéssel érintett területeket középen kettévágó 0128/37 hrsz út északi szakasza is, amely törlésre kerül a fejlesztési területen áthaladó szakasza tekintetében.

A szabályozási tervlapon a 2402/1 hrsz a CBA Logisztikai Központ területe mentén, valamint az e terület déli határán fekvő 2403/2 hrsz terület mentén párhuzamosan a 4604 j úttal kiszabályozott szervízút kerül folytatásra déli irányba a tervezett fejlesztési területek mentén a 2403/2, a 0128/24-29, 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz telkek mellett, úgy, hogy a szervízúton a megfordulást nem zsákforduló teszi lehetővé, hanem a fordulást az egyes kapubehajtóknál fogja biztosítani a fejlesztő. Ennek oka, hogy a folyamatos beépülés mellett biztosítva legyen minden időpillanatban a megfordulás lehetősége.

E módosítás HÉSZ 1.§ (3) bekezdés c) alpont szerinti 3. mellékletét képező SZT-3 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, Gip jelű övezetek) lehatárolásba sorolja.

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

## Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

Fent kifejtettek szerint a jelen módosítás során a HÉSz-ben **egy új Gip-5 jelű egyéb ipari gazdasági (Gip) terület építési övezet kerül megállapításra és szabályozásra.**

A Gip-5 jelű építési övezetben az elsősorban a raktározási tevékenységek mellett kereskedelmi/szolgáltató, könnyűipari összeszerelő és gyártó tevékenység végzésére szolgáló csarnok épületek elhelyezése tervezett.

Az **e területre meghatározásra kerülő Gip-5 jelű egyéb ipari gazdasági (Gip) terület építési övezetű ingatlanokon** épületek legfeljebb 20,00 m épületmagassággal és legfeljebb 50% beépítéssel, valamint legalább 25%-os zöldfelülettel és legalább 10 m előkerttel helyezhetők el. A kialakítható telkek legkisebb területe 6 000 m<sup>2</sup> területnagyságban kerül megállapításra (hasonlón a CBA Logisztikai Központ területe szerinti Gksz-1 építési övezethez).

	A	B C		D	E	F	G	H	I	J
		telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható			legnagyobb beépítettség (%)			legkisebb	legnagyobb	
1.	építési övezet	terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)	beépítési mód	terepszint felett	terepszint alatt	előkert (m)	zöldfelület (%)	épület-magasság (m)	szint-területi mutató
5.	<b>Gip-5</b>	5000	30	Szabadon álló	50	55	10	25	20	2,0

A HÉSZ 2.§ fogalommeghatározása szerint:

„i) Szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető épületek összes bruttó szintterületének és az építési telkek területének viszonyszáma (szintterületi mutató = összes szintterület / építési telkek területe).”

## A HÉSz módosítás – tervezete és TSZT módosítás tervezete

Fentiek alapján az alábbiakban a fenti leírt szabályozási előírások, beépítés paraméterek a HÉSz módosítás rendelet-tervezet és a Településszerkezeti tervmódosítás határozat-tervezete kerül bemutatásra. A módosításra kerülő Szabályozási tervlappal és Településszerkezeti tervlappal együtt.

## Ec) A HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§ Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) 37. § a következő (6) - (7) bekezdésekkel egészül ki:**

(6) A Gip-5 építési övezetben az alábbi a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység rendeltetések helyezhetők el:

- a) A raktározási-,
- b) kereskedelmi-,
- c) szolgáltató-,
- d) könnyűipari összeszerelő és gyártó-,

(7) A Gip-5 építési övezetben a HÉSZ mellékletét képező SZ-3 jelű Északi Gazdasági Terület és környezete Szabályozási terven kiszabályozott szervízúton a megfordulás az egyes kapubehajtóknál biztosítandó.

**2. § A HÉSZ 1. mellékletét képező 1. Építési övezetek beépítési határértékei 1.6.Ipari gazdasági építési övezetek című melléklete kiegészül az 1.melléklet szerinti 5 számú sorral:**

**3.§ A HÉSZ 1. § (3) c) SZ-3 melléklete a jelen rendelet 2.melléklet szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.**

### Záró Rendelkezők

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

### Záró Rendelkezők

.....  
dr. Tüske Zoltán  
polgármester

.....  
Nagy Ibolya  
jegyző

1.melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények,	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság (m)	szint- területi mutató
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
5.	Gip-5	5000	30	Szabadon álló	50	55	10	25	20	2,0

2.melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez.

Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata a módosítással érintett terület vonatkozásában módosul.





## Ed) A TSZT MÓDOSÍTÁS HATÁROZAT-TERVEZETE

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2024.. (.....) számú határozata

Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervéről szóló  
8/2018.(II.14.) határozat módosításáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2018.(II.14.) határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének leírásnak 1. mellékletét képező Területi mérleg c. melléklete jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- (3) Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervnek Településszerkezeti terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M/8 tervlappal egészül ki.
- (4) Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti tervének jelen módosítás során a Településszerkezeti terv leírása által rögzített Biológiai aktivitásérték számítás eredménye nem változik.
- (5) Jelen határozat a jóváhagyását követő napon lép hatályba.
- (6) 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.

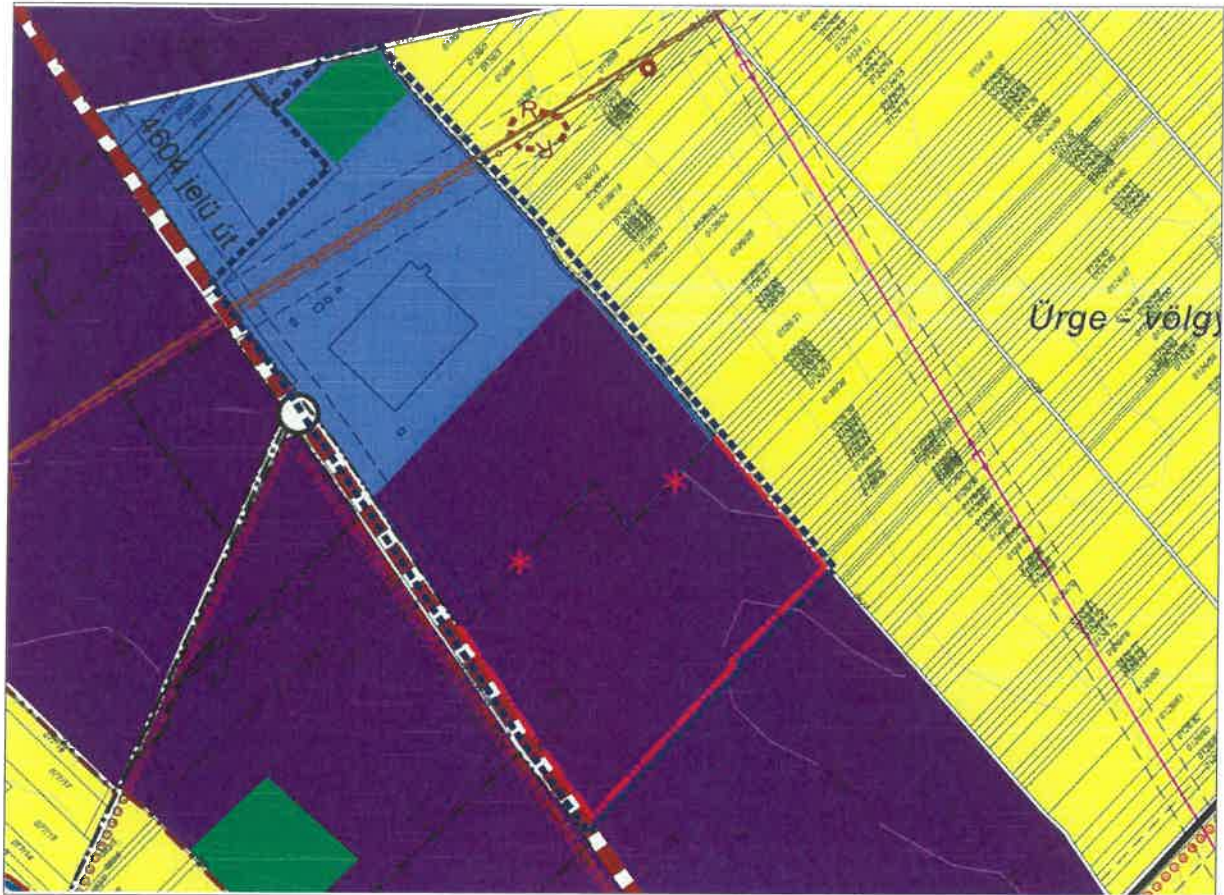
Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester  
Határidő: azonnal

### 1. melléklet a ..../2024. (.....) önkormányzati határozathoz:

Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása		
Módosítás által igénybevett terület nagyság	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
13 4380 m <sup>2</sup> (13,44 ha)	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	egyéb ipari gazdasági terület

**2. melléklet a ..../2024. (.....) önkormányzati határozathoz:**

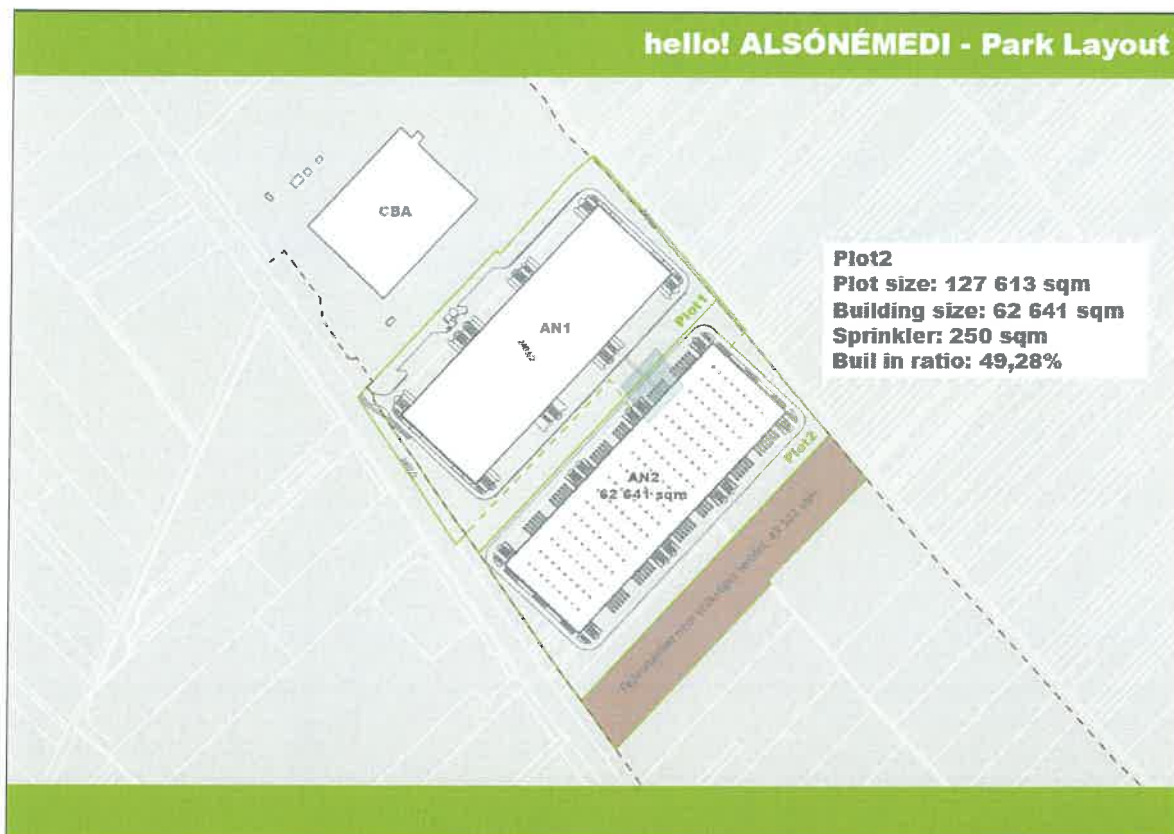
Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve a módosítással érintett terület által lehatárolt terület vonatkozásában módosul.





## 2. A BEÉPÍTÉSI TERV

A **beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**: a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.







### 3. A BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE - Látványterv

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

**Upright Masters Építőipari Szolgáltató Kft.** 2083 Solymár, Strack u. 4.

TERVEZŐ: Várhelyi Enikő É 01-6133

RAJZOLTA Nagy Hajnalka Judit ÉS Molodih Máté













## 4. TERVIRATOK

### 1.melléklet

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei (TRE)  
módosításának megalapozására  
a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő  
a 2402/1, a 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és a 0130/11 hrsz területekre  
Telepítési tanulmányterv tartalmáról**

A Telepítési tanulmányterv tartalma megfelel a „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 19.§-a és 7. melléklete által előírt tartalomnak.

A jogszabályban előírt tartalom kidolgozása mellett a tanulmány a releváns munkarészek tekintetében részletesebb és új fejezetek beiktatásával is kiegészült.

A Telepítési tanulmányterv tartalma szakmailag megfelelő.

Alsónémedi, 2024. május 15.



.....  
Farkas István  
Alsónémedi Nagyközség főépítésze



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

A jelen településrendezési szerződés (a „Szerződés”) alulírott helyen és napon, egyrészről

- (1) **ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 2351 Alsónémedi, Fő u. 66., törzskönyvi azonosító szám: [1]; statisztikai számjele: [2]; adószám: [3], képviseli: dr. Tüske Zoltán polgármester) (az „Önkormányzat”); és másrészről
- (2) a **FINEXT GLOBAL 2. PEDCO INGATLANFORGALMAZÓ RÉSZALAP** (mely a FINEXT GLOBAL INGATLANFORGALMAZÓ ZÁRTKÖRŰ ESERNYŐALAP részalapjaként jött létre, székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45., VI. em, MNB nyilvántartási száma: 1221-39-2, adószáma: 19051176-2-42, statisztikai számjele: 19051176-6810-915-01, képviseli: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint befektetési alapkezelő, cégjegyzékszáma: 01-10-044934, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em., adószáma: 13052502-2-42, statisztikai számjele: 13052502-6630-114-01; képviselik: Nemes Rudolf és Karai Péter András igazgatósági tagok) (a „Fejlesztő”; az Önkormányzat és a Fejlesztő együttesen a „Felek”, bármelyik külön-külön a „Fél”) között jött létre.

### 1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

A jelen Szerződésben használt nagy kezdőbetűs kifejezések az alábbiakban meghatározott jelentéssel bírnak:

„Fejlesztés”: a Fejlesztési Terület beépítésre szánt területként történő kialakítása, valamint beépítési lehetőségének növelése, annak érdekében, hogy a Fejlesztési Területen a Projekt megvalósulhasson.

„Fejlesztési Terület”: Alsónémedi, külterület, 2403/1, 2403/2, 2403/3, 0128/24, 0128/25, 0128/26 0128/27, 0128/28, 0128/29, 0128/37, 0128/38, 0128/39 és 0130/11 hrsz-ú ingatlanok.

„Fejlesztői Utak” jelenti a jelen Szerződés [3.] számú mellékletében (Fejlesztői Utak és az Önkormányzati Út elhelyezkedése) meghatározott utakat.

„HÉSZ”: Alsónémedi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2019. (III.1.) önkormányzati rendelete Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról.

„Hidroglóbusz”: a jelen Szerződés [4.3] pontjában meghatározott jelentéssel bír.

„Önkormányzati Út” jelenti a jelen Szerződés [3.] számú mellékletében (Fejlesztői Utak és az Önkormányzati Út elhelyezkedése) meghatározott utat.

„Projekt”: a Fejlesztő által a Fejlesztési Területen megvalósítandó logisztikai ingatlanfejlesztés.

„Telepítési Tanulmányterv” jelenti a jelen Szerződés [1.] számú mellékleteként csatolt, a Fejlesztési Terület tekintetében a HÉSZ módosítást tartalmazó telepítési tanulmánytervet.

„Településfejlesztési Feladatok”: a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművesítéshez szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén a jelen Szerződés és az annak alapján megkötendő további megállapodások rendelkezései szerint megvalósít.

[EP1] megjegyzést írt: A Fejlesztő elkészíti a rajzot.

### 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. A Fejlesztés megvalósításához és működtetéséhez, valamint a Fejlesztési Terület fejlődéséhez a Fejlesztési Terület belterületbe vonása, valamint a Telepítési Tanulmánytervben meghatározottak szerinti HÉSZ módosítása, azaz Gip-5 övezetként való kialakítása szükséges, úgy, hogy az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete legalább 5000 m<sup>2</sup>, a beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség 50 %, a terepszint alatti legnagyobb beépítettség 50 %, a szintterületi mutató a telteken legfeljebb 1,2 lehet, a telkek legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani, az építménymagasság legfeljebb 20 méter lehet, az előkert mérete legalább 10 m, továbbá az építési helyre vonatkozóan megkötést nem tartalmaz.
  - 2.2. A jelen Szerződés célja a Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő együttműködésük kereteit, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetésével, megvalósításával kapcsolatos együttműködésüket.
  - 2.3. Az Önkormányzat mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján - a jelen Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat a Fejlesztő kizárólag saját költségén megvalósítsa.
  - 2.4. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztőt kizárólag a jelen Szerződésben meghatározott fejlesztési kötelezettségek terhelik.
- 3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**
- 3.1. A Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi, illetőleg forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik, azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.
  - 3.2. A Fejlesztő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére áll, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.
- 4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSA A FEJLESZTŐ ÁLTAL**
- 4.1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a HÉSZ módosításához szükséges tervek elkészítése érdekében a tervezési szerződést mint finanszírozó az Önkormányzattal közösen megkötí, és a tervezési díjat a tervező részére a tervezési szerződés feltételei szerint megfizeti
  - 4.2. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, a Fejlesztési Terület és az ahhoz kapcsolódó, a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú úthálózat és a közművek (bele értve a csapadékvíz elvezetését is), szükség szerint a közvilágítás kiépítésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt megtérítési igényt, mely igény érvényesítéséről a Szerződés aláírásával a Fejlesztő kifejezetten

lemond. A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben a Fejlesztő feladatát képezik különösen azok:

- (a) előkészítésének;
- (b) tervezetésének;
- (c) megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének;
- (d) kiviteli tervei elkészíttetésének;
- (e) megépítésének,
- (f) használatbavételi engedélyek beszerzésének;
- (g) műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának;
- (h) forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának; és
- (i) az elkészült létesítmények teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának

saját költségén történő elvégzése.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások, valamint a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közmuszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetve bővítésre kerülő útpályák, illetve burkolt felületek alatti végleges közmű ellátást biztosító munkák mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. A Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

- 4.3. A Fejlesztő vállalja, hogy legfeljebb bruttó 150.000.000 Ft (százötvenmillió forint) összegben – mely összegből levonásra kerül a víziközmű-szolgáltató részére a 80 m<sup>3</sup>/nap víz és szennyvíz kvóta (kontingens) után fizetendő víziközmű-fejlesztési hozzájárulás összege – hidroglóbuszt létesít a jelen Szerződés [2. sz.] mellékletben (*Hidroglóbusz műszaki tartalma*) meghatározott műszaki tartalommal a Felek szándéka szerint, a tervezés jelenlegi fázisában az Alsónémedi, belterület, 2402/3 helyrajzi számú ingatlanon (a „Hidroglóbusz”).
- 4.4. A Fejlesztő a fenti [4.3] pontban meghatározott kötelezettségének az alábbi együttesen feltételek meglétét követő két (2) éven belül köteles teljesíteni:
- (a) a jelen Szerződés [2.1] pontjának megfelelő HÉSZ módosító rendelet hatálybalépése;
  - (b) a jelen Szerződés [5.3] pontjának meghatározott belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetése; és
  - (c) a Hidroglóbusz vízjogi létesítési engedélyének véglegessé válása.
- 4.5. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Hidroglóbusz megvalósítását követően, azaz a vízjogi üzemeltetési engedély kézhezvételét követő 180 napon belül a Hidroglóbuszt az Önkormányzat vagyonába és a közmuszolgáltató üzemeltetésbe adja.
- 4.6. A Fejlesztő vállalja, hogy a Hidroglóbusz tervezetésével kapcsolatos minden olyan szerzői jogot, amelynek átruházhatóságát jogszabály nem zárja ki, a lehető legteljesebb módon átruházza az Önkormányzatra, illetve azon szerzői jogok tekintetében melyek átruházhatóságát jogszabály kizárja, a lehető legteljesebb felhasználási jogot biztosítja az Önkormányzat részére, annak érdekében, hogy az Önkormányzat korlátozásmentes használati jogot kapjon a Hidroglóbusz terveivel kapcsolatban.

[EP2] megjegyzést írt: Az Önkormányzattól szeretnénk bekérni a műszaki tartalmat/tanulmányt.



- 4.7. A Fejlesztő köteles a Hidroglóbusz megvalósítására vonatkozó vállalkozási szerződésekben legalább a jogszabályok által kötelezően előírt alkalmassági időre, ennek hiányában az átadás-átvételt követő 1 évre, szóló jótállási és szavatossági kötelezettséget kikötni a vele szerződő vállalkozók terhére, és ezen jótállási és szavatossági igényeit az Önkormányzatra engedményezni (azzal hogy az engedményezett követelésekért kezességet a Fejlesztő nem vállal), mely esetben az Önkormányzat a hibás teljesítésből eredő igényeit közvetlenül ezen vállalkozókkal szemben jogosult érvényesíteni és ezen körben kötelezettség a Fejlesztőt a továbbiakban nem terheli.
- 4.8. A Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán esetlegesen közteltek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek, valamint az ÁFA Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén a Fejlesztő köteles az Önkormányzat által megfizetett adó (ÁFA) összeget, az Önkormányzat írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 15 napon belül átutalással megfizetni a felszólításban meghatározott bankszámlaszámra, azzal, hogy az Önkormányzat a vissza nem téríthető ÁFA teher mérséklése érdekében a jogszabályok keretei között – köteles a Fejlesztővel előzetesen együtműködni, a vonatkozó eljárásokban a Fejlesztővel egyeztetve eljárni.
- 4.9. A Fejlesztő kijelenti, hogy a jelen Szerződés szerinti fejlesztésekkel összefüggésben a jelen Szerződés alapján megvalósult - és az Önkormányzat részére átadandó – Hidroglóbusz kizárólag a Fejlesztő saját ingatlanain tervezett Projekt megvalósításának, illetve hasznosításának az elősegítése érdekében, mint ezen fejlesztésektől elválaszthatatlan eszközselekményt hajtják végre, és a Fejlesztőnek az Önkormányzat irányában ajándékozási, ingyenes eszközátadási szándéka nincs.
- 4.10. A Fejlesztési Területet határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő megrongálódások teljes helyreállítása a Fejlesztő feladatát képezi, melyet a Projekt minden egyes ütemének megvalósítását vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi engedély kézhezvételét követő 180 napon belül köteles a Fejlesztő teljesíteni. A Fejlesztő vállalja, hogy ezt megelőzően gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően késedelem nélkül köteles elvégezni.

## 5. AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL VÁLLALT TELJESÍTÉS

- 5.1. Az Önkormányzat a jelen Szerződés [4.1] pontjában foglalt tervezési szerződés megkötését és az abban foglaltak teljesítését követően a jelen Szerződés [2.1] pontjában foglalt beépítési mutatók elfogadása érdekében a HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint lefolytatja és elfogadásra a képviselő-testülete elé terjeszti.
- 5.2. A Felek tudomásul veszik, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a jelen Szerződés [2.1] pontjában meghatározott övezeti előírások az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás miatt a Fejlesztő az

[EP3] megjegyzést írt: A Fejlesztő adójogi csapata vizsgálja a rendelkezést.

Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

- 5.3. A Felek rögzítik, hogy a Fejlesztés megvalósulása érdekében az Önkormányzat a Fejlesztési Terület még nem belterületben levő ingatlanjai tekintetében az illetékes földhivatal előtt a belterületbe vonási eljárást a [2.1] pont szerinti HÉSZ módosítás hatályba lépését követő [15] napon belül megindítja.
- 5.4. A Felek megállapodnak, hogy az fenti [5.3] pontban meghatározott érintett ingatlanok belterületbe vonásának engedélyezése esetén fizetendő földvédelmi járulék, valamint egyéb eljárási díjak megfizetésének kötelezettsége teljes mértékben a Fejlesztőt terheli.
- 5.5. Az Önkormányzat hozzájárul a Fejlesztő tulajdonába kerülő belső úthálózat Fejlesztő szándékai szerinti átalakításához.
- 5.6. A Településfejlesztési Feladatok végrehajthatósága érdekében az Önkormányzat a kezelői, tulajdonosi és egyéb nem hatósági minőségben nyújtandó nyilatkozatát, hozzájárulását az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárását szabályozó jogszabályok által biztosított lehető legrövidebb időn belül köteles megadni, továbbá az Önkormányzat a részben vagy egészben a tulajdonában álló, illetve vele szerződéses kapcsolatban álló személyek és szervezetek együttműködését biztosítja, a jogszabályok és a vonatkozó szerződés által meghatározott keretek között.
- 5.7. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fejlesztési Terület tekintetében 80 m<sup>3</sup>/nap víz és szennyvíz kvótát (kontingenst) biztosít, további hálózatfejlesztési hozzájárulás vagy egyéb az Önkormányzat részére teljesítendő fizetési kötelezettség nélkül.
- 5.8. Az Önkormányzat kifejezetten vállalja, hogy a Hidroglóbusz megvalósítása kapcsán együttműködik a Fejlesztővel.
- 5.9. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az alábbi együttes feltételek megvalósulnak, akkor külön megállapodás keretében az Önkormányzati Utat elcseréli a Fejlesztői Utakra (vagy azok valamelyikére):
  - (a) az illetékes hatóság Önkormányzati Úttal kapcsolatos végleges útmegszüntetési határozata a rendelkezésre áll;
  - (b) az Önkormányzat képviselő testületének azon döntése a rendelkezésre áll, amely kimondja, hogy az Önkormányzati Út átkerült az Önkormányzat törzsvagyonából az Önkormányzat üzleti vagyonába; és
  - (c) mind az Önkormányzati Út, mind pedig a Fejlesztői Utak tekintetében rendelkezésre állnak a cseréhez szükséges megfelelő értékbecslések.

## 6. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 6.1. A Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat lefolytatja.
- 6.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek

által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

## 7. TELEKALAKÍTÁSOK

A Felek megállapítják, hogy a Fejlesztési Terület helyrajzi számai, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési ágak megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan, vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

## 8. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

Ha a jelen Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna vagy Felek a Szerződést az adott rendelkezés hiányában nem kötötték volna meg az itt meghatározott feltételekkel.

## 9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet. A jogutódlás csak a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére vonatkozhat.
- 9.3. A Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást. Az Önkormányzat kijelenti, hogy írásbeli hozzájárulását nem tagadja meg abban az esetben, ha a Fejlesztő a jelen Szerződésből eredő jogait vagy kötelezettségeit olyan gazdasági társaságra kívánja átruházni, aki a Fejlesztővel azonos vállalatcsoportba tartozik (ideértve minden Dr. Futó Péter György és/vagy Futó Gábor András közvetett vagy közvetlen többségi tulajdonában álló bármely társaságot, továbbá a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által kezelt bármely befektetési alapot).



- 9.4. Ha a Szerződés a Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

## 10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 10.1. A jelen Szerződés a Felek általi aláírásával lép hatályba.
- 10.2. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő jogosult a jelen Szerződést egyoldalúan, indoklási, kár- és költségterítési kötelezettség nélkül felmondani abban az esetben, ha:
- (a) a Fejlesztő úgy ítéli meg, hogy a jelen Szerződés [5.2] pontjában meghatározott – a jelen Szerződés [2.1] pontjában meghatározott beépítési mutatóktól eltérő – módosítás számukra kedvezőtlen vagy hátrányos;
  - (b) a jelen Szerződés [2.1] pontja szerinti HÉSZ módosítás nem lépett hatályba 2025. június 30. napjáig;
  - (c) a jelen Szerződés [5.3] pontjában meghatározott ingatlanok belterületbe vonása (végleges más célú hasznosítása) nem történt meg 2025. december 31. napjáig; vagy
  - (d) a Fejlesztési Terület egésze 2026. február 28. napjáig nincs a Fejlesztő kizárólagos 1/1 tulajdonában;

mely esetben a Fejlesztő nem jogosult a jelen Szerződés alapján az Önkormányzat részére teljesített semmilyen fizetést vagy szolgáltatást visszakövetelni.

- 10.3. A jelen Szerződés előkészítése során a Fejlesztő és az Önkormányzat is saját jogi képviselőt vett igénybe.
- 10.4. Mindegyik Fél maga viseli a jelen Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 10.5. A Szerződés kizárólag írásban, a Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 10.6. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.7. A Fejlesztő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. A Fejlesztő továbbá Magyarországon a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény rendelkezéseivel összhangban alapított és jogszerűen működő részalap, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, nem folyik ellene csőd-, végelszámolási, felszámolási eljárás, vagy egyéb jogutód nélküli megszűnésre irányuló eljárás és a képviselőtében eljáró személy(ek) (ideértve a nevében eljáró alapkezelőt is) kellő felhatalmazással bír(nak) a jelen Szerződés megkötésére;
- 10.8. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon észszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben keletkezik a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény vagy annak megfelelő mindenkor hatályos jogszabály rendelkezései alapján a hatáskörrel és az illetékességgel rendelkező magyar bíróság jár el.

*Tervezet: v3  
2024.05.17.*

- 10.9. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.
- 10.10. A jelen Szerződés 4 (négy) darab egymással megegyező példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány az Önkormányzatot és 2 (kettő) példány a Fejlesztőt illeti meg.
- 10.11. A Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 2.sz. melléklet: Hidroglóbusz műszaki tartalma
3. sz. melléklet: Fejlesztői Utak és az Önkormányzati Út elhelyezkedése

[ALÁÍRÁSOK A KÖVETKEZŐ OLDALON]

*Tervezet: v3  
2024.05.17.*

[ALÁÍRÁSI OLDAL]

Alsónémedi, 2024. [ ].

---

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata**  
mint Önkormányzat  
képviseli:  
dr. Tüske Zoltán, polgármester

Budapest, 2024. [ ].

---

**FINEXT GLOBAL 2. PEDCO INGATLANFORGALMAZÓ RÉSZALAP**  
mint Fejlesztő  
képviseli:

FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint befektetési alapkezelő  
képviseli: Nemes Rudolf és Karai Péter András igazgatósági tagok



*Tervezet: v3  
2024.05.17.*

1. számú melléklet: Telepítési tanulmányterv

*Tervezet: v3  
2024.05.17.*

2. számú melléklet: Hidroglóbusz műszaki tartalma

*Tervezet: v3  
2024.05.17.*

3. számú melléklet: Fejlesztői Utak és az Önkormányzati Út elhelyezkedése



