



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/126-168/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. szeptember 30-i ülésére

Tárgy: Kráncz Csaba (Rézpatkó lovarda) HÉSZ módosítási ügyében
rendelet elfogadása

Melléklet: Rendelet-tervezet

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna műszaki csoportvezető

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☐

minősített többség

☒

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata lefolytatta Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítását a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan.

A termódosítás Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (TSZT), Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítását is igényelte a Rézpatkó lovarda (Felsőrada 13.) 0263/1-5, 0263/21-22 és 0263/35-37 hrsz ingatlanjaira vonatkozóan.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 110/2026. (V.27.) önkormányzati együttes határozatában döntött a terv megindításával és a termódosítás tartalmával kapcsolatban.

A termódosítással kapcsolatos egyeztetés során a környezet védelméért felelős szervek termódosítás kapcsán véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen termódosítás kapcsán.

A TRE módosítás partnerségi-lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata egymással párhuzamosan folytatta le a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § eljárási szabályai szerinti általános eljárással, mivel a módosítás meglévő erdőterületet is érintett.

A módosítás során NEM történt új beépítésre szánt terület kijelölése. Az erdőterület érintettség miatti erdőkompenzációt a tulajdonos a saját (lovarda) területén belül oldotta meg.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 150/2026. (VII.29.) önkormányzati határozatával elfogadta az államigazgatási egyeztetésre beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat és lezárta mind az államigazgatási-, mind a partnerségi véleményezést, valamint döntött a záróvéleményezés megindításáról.

Ezt követően elkészült a záró véleményezési tervdokumentáció, amely megküldésre került a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének a záróvélemény kiadása érdekében. Az Állami Főépítész átnézve a beérkezett államigazgatási- és partnerségi-lakossági véleményeket és az azokra adott tervezői válaszokat, valamint a terv egyeztetésének jogszerű lefolytatását, megállapította, hogy az egyeztetés folyamata lezárható a termódosítás jóváhagyással.

Fentiek értelmében Pest Vármegye Állami Főépítésze a termódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2026. 08. 25-én kelt záró szakmai véleményét (Ügyiratszám: PE/AF/00215-8/2026.; E-TÉR azonosító: 35754) megküldte.

E záróvélemény alapján a jelen előterjesztés mellékletét képező Településszerkezeti terv (TSZT) módosítás határozat-tervezetét és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás rendelet-tervezetét a Tisztelt Képviselő-testület jóváhagyhatja.

A jelen előterjesztésben szereplő határozat és rendelet (tervezetek) a jóváhagyásuk kihirdetését követő napon lépnek hatályba.

Kérem a tisztelt Bizottságot a jóváhagyás támogatására és a tisztelt Képviselő-testületet arra, hogy a jelen Előterjesztés melléklete szerinti Településszerkezeti tervet (TSZT) módosító határozatot és tervlapot, valamint a Helyi Építési Szabályzatot (HÉSz) módosító rendeletet és annak mellékletét képező Szabályozási tervlapot szíveskedjen elfogadni!

Alsónémedi, 2026. szeptember 17.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző



Előterjesztés 1. melléklete – TSZT módosításról:

Határozati javaslat
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026.(IX. 30.) határozata

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

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2026. (IX. 28.), valamint a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság .../2026. (IX. 29.) határozatát figyelembe véve – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 1-15.§ alapján az alábbi döntést hozza:

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 8/2018. (II.14.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti tervet módosítja.
- (2) A Településszerkezeti terv leírása 3. melléklet – A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE jelen határozat 1. melléklete szerint módosul.
- (3) Jelen módosítás során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete szerinti területi mérlege Alsónémedi Nagyközség közigazgatási területére vonatkozóan nem változik.

Kivonat Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből:

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
2.	Alsónémedi	1250,47	4906,91	25,48

- (4) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15-i hatálybalépését követően Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása során újonnan kijelölt beépítésre szánt területek területnövekménye +1,6056 hektár, azaz a település beépítésre szánt területe a jogszabály szerint a települési térségre vonatkoztatott legfeljebb 2%-ban meghatározott növelési lehetőséget figyelembevéve $25,00 - 1,7804 - 1,352 - 1,6056 = 20,262$ hektár kiterjedésű területtel növelhető még a későbbiekben.
- (5) A jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, azaz a beépítésre szánt terület növekménye 0 ha.
- (6) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során nem változik.

Alsónémedi Nagyközség biológiai aktivitás értéke: +684,925

- (7) A Településszerkezeti Tervről szóló 8/2018. (II.14.) számú önkormányzati határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlap helyébe a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan 2. mellékletét képező TSZT-M/18 jelű módosító Településszerkezeti tervlap lép.

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

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntés meghozatalával a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 72.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak tegyen eleget.

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

1. melléklet a .../2026. (IX. 30.) önkormányzati határozathoz:

Alsónémedi Nagyközség területi mérlegének változása		
Módosítás által igénybe vett terület nagyság (m²)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
2 067	Erdőterület E	Általános mezőgazdasági terület Má
2 312	Általános mezőgazdasági terület Má	Erdőterület E
1 085	Külterületi lakott hely általános mezőgazdasági terület Má	Általános mezőgazdasági terület Má
402	Közúti közlekedési terület KÖu	Általános mezőgazdasági terület Má
312	Általános mezőgazdasági terület Má	Közúti közlekedési terület KÖu

2. melléklet a .../2026. (IX. 30.) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/18	Alsónémedi Településszerkezeti tervmódosítása Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan



■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve módosítása a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan		
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁS		2026. szeptember	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 285/2026	TSZT-M/18

Előterjesztés 2. melléklete – HÉSz és SZT módosításról:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

[1] Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével

[3] az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében, Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása céljából a következőket rendeli el.

1. §

(1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSz) 53. § az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

(2) "(3) Az Má-á2 jelű övezetben elhelyezhető rendeltetések és azokhoz kapcsolódó építmények, épületek:

a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, hűtőház, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók, karámok stb.),

b) a lótartáshoz kapcsolódó szabadidős, oktatási és szálláshely célú hasznosítás építményei, épületei,

c) a személyzet és a tulajdonos számára szolgáló legfeljebb 2 db lakás, a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület lakásonként nem haladhatja meg a 200 m² -t,

d) A Má-á2 jelű övezetben az a)–e) pontok szerint elhelyezhető rendeltetések és építmények a jelen rendelet 2. melléklete szerinti Szabályozási terven jelölt „épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület” lehatároláson belül, és a jelen rendelet 1. mellékletének 2.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával helyezhetők el.

e) Az övezetben keletkező szennyvizeket zárt szennyvíztárolóban kell összegyűjteni."

2. §

A HÉSz 1. mellékletének 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázata a jelen rendelet 1. melléklet 2.a sorával egészül ki.

3. §

Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSz) 1. § (3) bekezdés b) 2. melléklet: SZ-1 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Külterület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 2. melléklete szerint lehatárolt tervezési terület vonatkozásában módosul.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

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

A HÉSZ 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázata a következő 2.a sorral egészül ki:

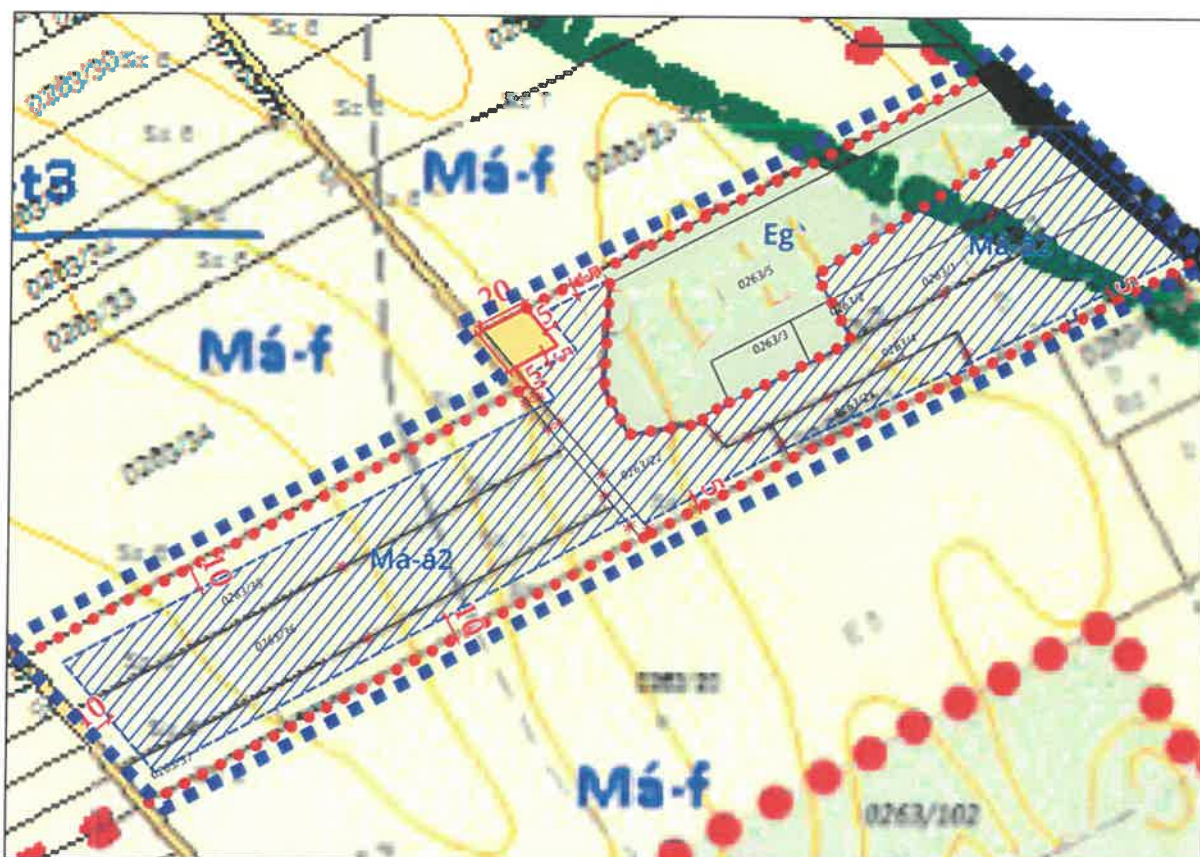
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területe (m ²)		A legnagyobb terepszint felett (%)		megengedett beépítettség alatt (%)		Megengedett legnagyobb épületmagasság(m)	
			gazdasági épület	+ gazdasági lakó épület (tanya)	gazdasági épület	+ gazdasági lakó épület	gazdasági épület	+ gazdasági lakó épület	gazdasági épület	+ gazdasági lakó épület (tanva)
2a.			Mezőgazdasági övezet	Má-á2	10 000	10 000	10 %	2 %	7,5	L: 4,5

L: lakóépület; G: gazdasági épület

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

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/33	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan



	épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
			
		Horváth Adrienn Éva - egyéni vállalkozó – vezető településtervező 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295	
		Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan	
		Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a Rézpatkó lovarda területére vonatkozóan	
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁS			2026. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)			Tervszám: 285/2026 SZT-M/33