

Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Alsónémedi Önkormányzatának polgármestere 2026. június 19-én az E-TÉR felületen kezdeményezte Alsónémedi településrendezési eszközeinek tárgy szerinti módosítása kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 66. § (2) bekezdés b) pontja alapján az általános eljárás szerinti véleményezést.

Az érintett területre Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 3/2019. (III. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) és a 8/2018. (II. 14.) számú határozattal elfogadott Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) vonatkozik.

Alsónémedi településrendezési eszközeinek eseti korrekciója az ún. Rézpatkó lovarda működésével összefüggő 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz.-ú, a szomszédos földút déli végén található 0263/28 hrsz.-ú, valamint a 0263/35-37 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan történik. A tervezett módosítás elsődleges célja a lovarda területének és közvetlen környezetének rendezése, a funkcionális, táji és infrastrukturális működéséhez szükséges szabályozási háttér biztosítása.

A terv szerint módosításra kerül az erdőterület és a mezőgazdasági terület határa; az újonnan kialakított Má-á2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe átsorolásra kerülnek a 0263/35-37 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az azokkal határos 0263/28 hrsz.-ú földút déli vége; illetve a Szabályozási terven „épület/építmény elhelyezésére szolgáló terület” lehatárolás kerül feltüntetésre.

A terv nem tartalmaz a fővárosra közvetlenül kedvezőtlen feltételeket. A tervmódosítás eredményeként a hatályos tervben erdőterületként kijelölt területből 2.067 m² mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra. A vonatkozó jogszabályi előírások alapján a településrendezési tervben kijelölt erdőterületek nagysága nem csökkenhet. A módosítás során a tervezési területen belül 2.312 m² új erdőterület kerül kijelölésre, így a jogszabályi előírásnak megfelelően a településszerkezeti tervben kijelölt erdőterületek szinten tartása biztosított.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a HÉSZ módosítási javaslat alapján az Má-á2 jelű, mezőgazdasági övezetbe sorolt külterületi fekvésű ingatlanokon jelentős nagyságrendű beépítés válik megvalósíthatóvá (10% beépítettség alapján, mintegy 4500-5000 m² épület alapterület), amelynek feltételeit a terv nem határozza meg részletesebben. A szabályozási terven épület elhelyezésére szolgáló terület (építési hely) jelölés közel a teljes mezőgazdasági övezetbe sorolt területet lefedi.

Továbbá javasolt, hogy a szabályozási terven funkcionális igények (pl. közlekedési) és kedvezőbb tájba illeszkedési feltételek biztosítása érdekében építési hely úgy kerüljön meghatározásra, hogy az Ócsa, (0516) hrsz.-ú Rádai utca felőli előkertnél az erdőterület faállományától védelmi távolság biztosított legyen, különös tekintettel arra, hogy a területet Tájképvédelmi terület övezete is érinti.

A szabályozási terven a (0263/28) hrsz.-ú földút megszüntetésre javasolt szakaszának határát szabályozási vonallal kell lehatárolni.

A terv módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára nézve érdemi hatással nem jár, közlekedési és közmű szempontból a Fővárosi Önkormányzat kompetenciakörébe tartozó meglévő infrastruktúrát nem érinti és annak tervezett fejlesztését sem befolyásolja.