

---

# KISNÉMEDI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A  
601/1-58 hrsz., NEMESFÖLD LAKÓTERÜLETRE  
VONATKOZÓAN

---



---

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

---

2021. november





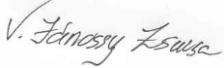

**PESTTERV**

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078  
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

---

**T E R V E Z Ő K N É V S O R A**

---

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1-01-4863 É-01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Dima András	mksz: 01-2130 TE-T, TH-T, TV-T	
Grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Adatfeldolgozás, szerkesztés	Mátyás Gábor		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.  
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása  
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.



PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÖFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078  
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

---

## TARTALOMJEGYZÉK

---

### **SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:**

Bevezetés, előzmények .....	4
Településrendezési tervelőzmények .....	5
A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	8
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	8
A tervezési terület bemutatása .....	13
A településszerkezet és területfelhasználás módosítása .....	16
A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére .....	17

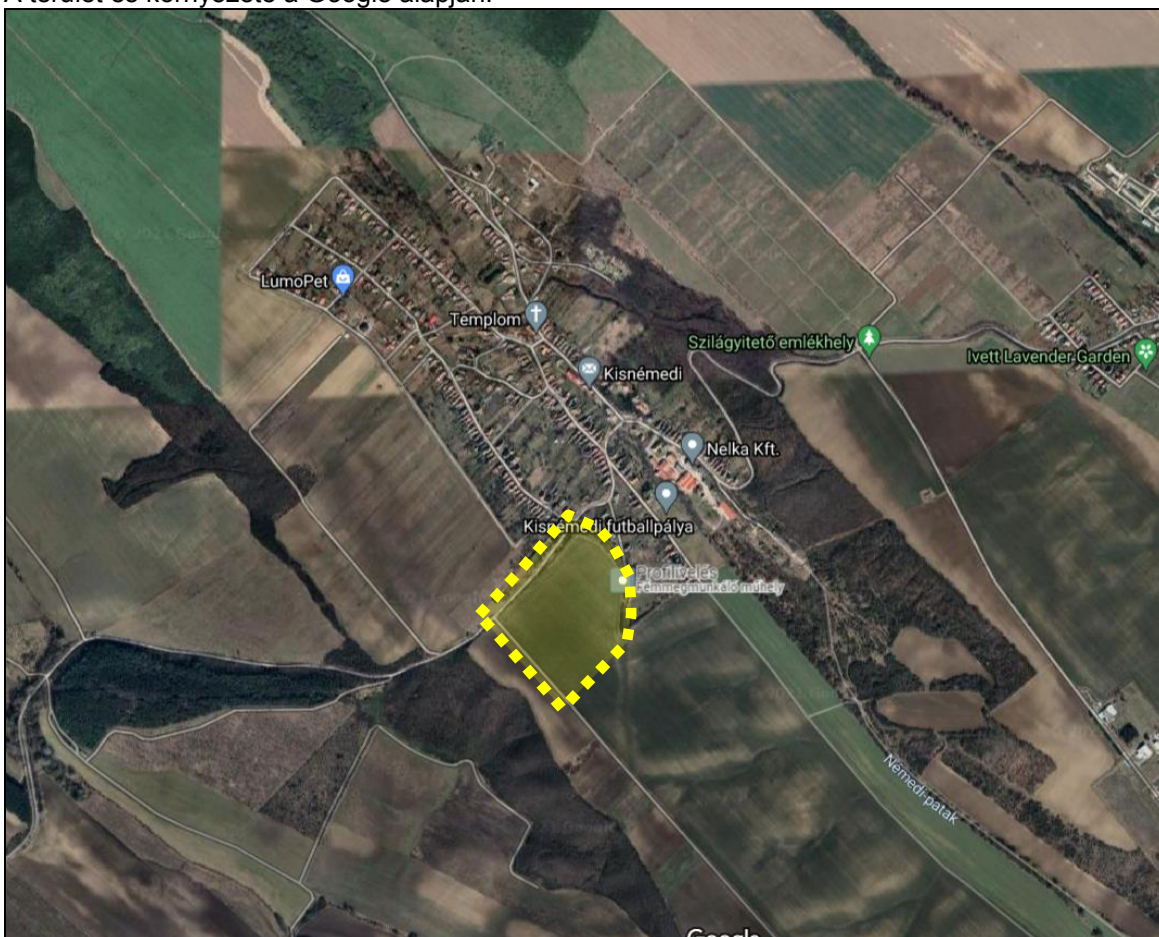
## VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz Kisnémedi község településrendezési eszközeinek részleges módosítására a Kisnémedi, 601/1-58 hrsz. ingatlanok területére vonatkozóan Kisnémedi község Önkormányzata megbízásából készül.

A tervezési területen az Önkormányzat szándéka az, hogy a korábban már megtervezett lakóterületnek megfelelően lehetőség legyen lakóterület fejlesztésére, azonban a lakóterület kialakítása és a beépítési paraméterek vonatkozásában módosítani szándékozik a hatályos tervet. A területre elkészült előzetes tanulmánytervet a község Önkormányzata elfogadta. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítása válik szükségessé, ezért Kisnémedi Község Önkormányzata kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területet.

A terület és környezete a Google alapján:



A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a tervegyeztetésre vonatkozó eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás lesz a 32. § (6) bek. c) pontja szerinti kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsítása miatt.

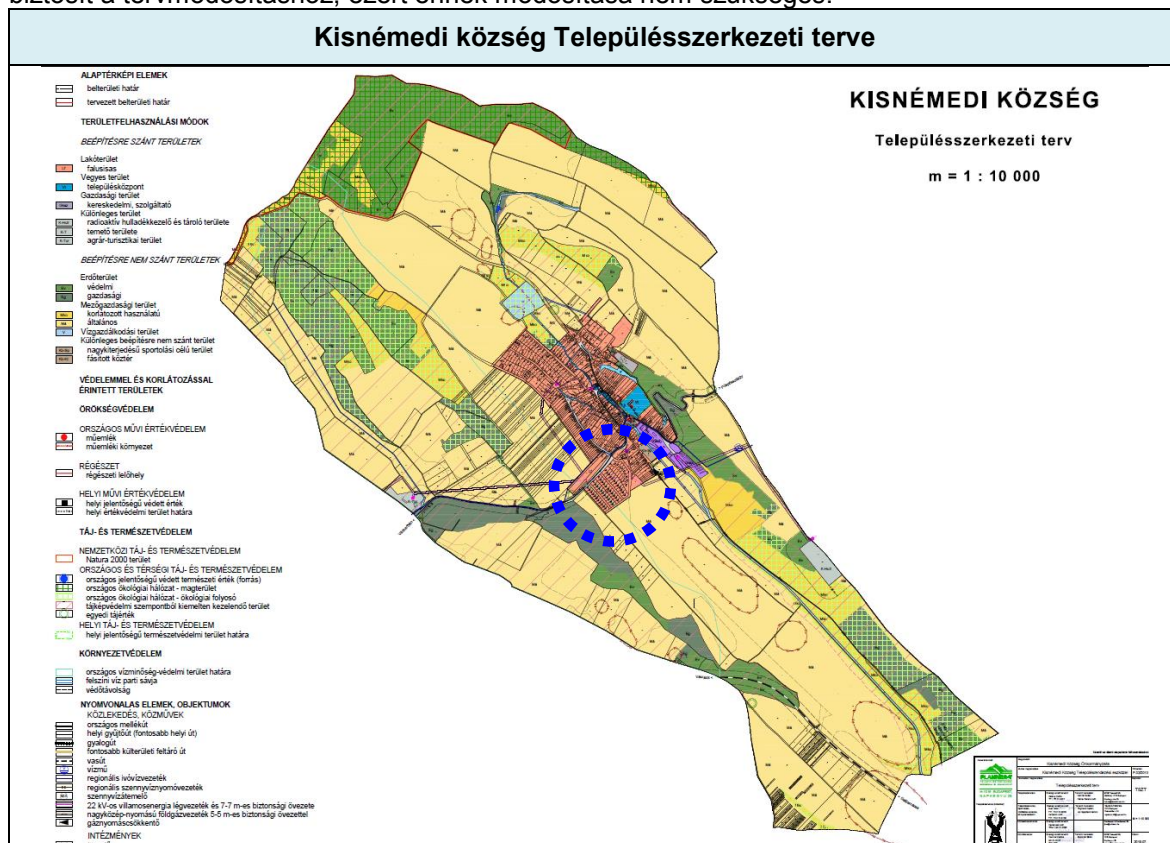
A tervmódosítási feladatok és településrendezési eszközök a 2013. január 1-től hatályos 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti követelményeknek megfelelően készülnek.

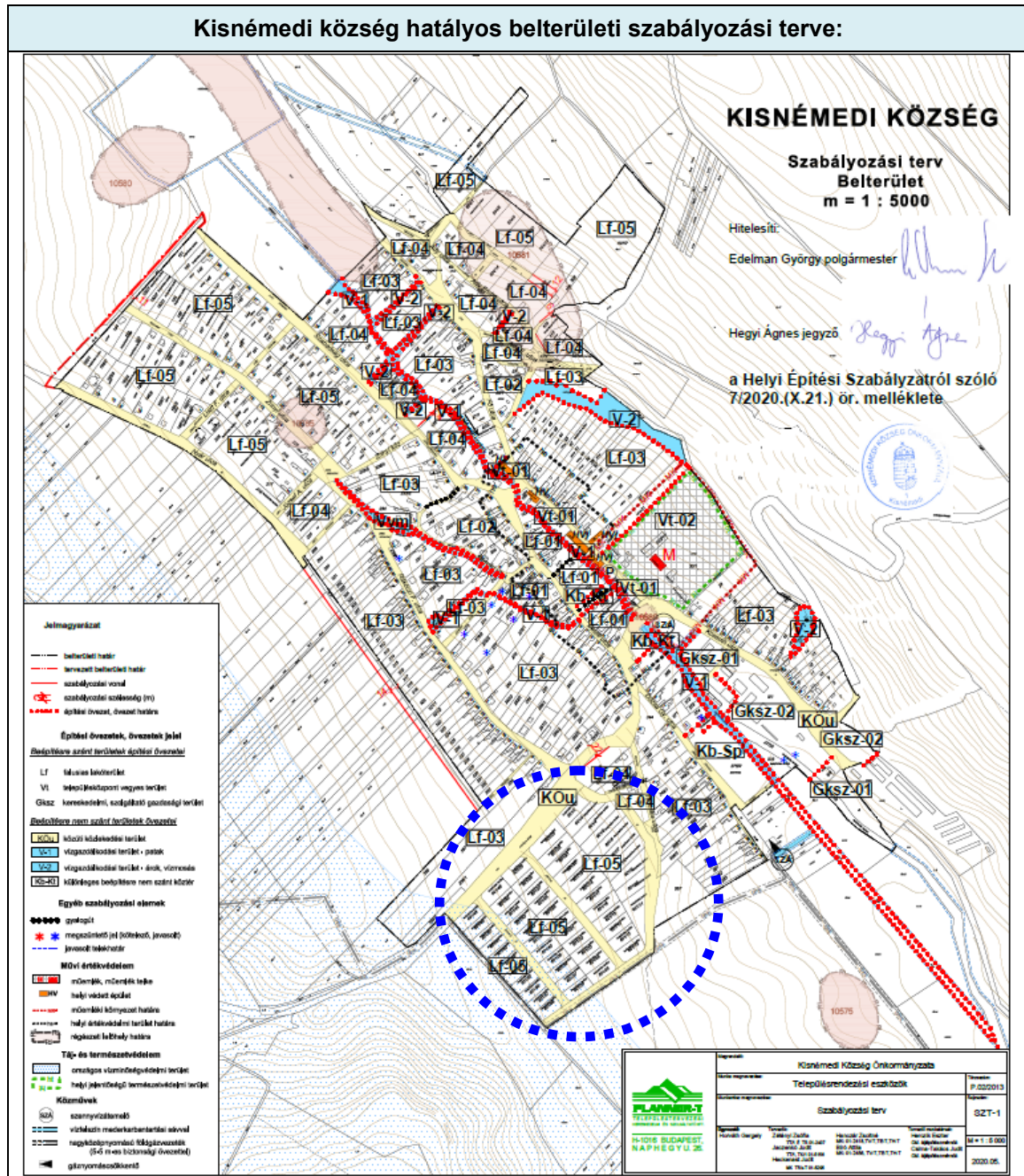
## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A .../2020. (.....) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 7/2020.(X.21.) ör. Kisnémedi község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.





**Kisnémedei község hatályos külterületi szabályozási terve:**



**A TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA**

A módosítás célja	Illeszkedés a Pest Megyei Fejlesztési Konceptió célrendszeréhez	Illeszkedés az Országos Területfejlesztési Konceptió célrendszeréhez
Lakóterületre vonatkozó módosítás	A változtatás szolgálja a „tervezett, koordinált térségfejlesztés, takarékos területhasználat, épített és környezeti értékek megóvása” megyei célkitűzést.	A változtatás kapcsolódik a vidéki térségek fejlesztéséhez, a népességmegtartó képesség növeléséhez, valamint a városi központok fejlesztéséhez kapcsolódó országos célkitűzésekhez

**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA**

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MaTrT)
- Pest megye Területrendezési Terve (PMTrT)



Kivonat az Ország szerkezeti tervéből a tervezési területek feltüntetésével,  
mely az erdő térségen belül található

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és  
egyed kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2. melléklet



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Települési térség

Közelkedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

**Kiemelt térségi terv (PMTrT)**

A tervezési terület Pest Megye Területrendezési Tervében a települési térségben található.

**Kivonat Pest Megye területrendezési tervéből**

A szerkezeti terv kivonata a tervezési területtel



<p><b>Térségi területfelhasználási kategóriák</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Erdőgazdálkodási térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mezőgazdasági térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kertes mezőgazdasági térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vízgazdálkodási térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Települési térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sajátos területfelhasználású térség</li> </ul> <p><b>Közelkedési hálózatok és egyedi építmények</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gyorsforgalmi út (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gyorsforgalmi út (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Főút (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Főút (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mellékút (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mellékút (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi jelentőségű P+R parkoló</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Nagysebességű vasútvonal (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Országos vasúti mellékvonal (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi repülőtér (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Országos kerékpárút</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi kerékpárút (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi kerékpárút (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Országos kikötő (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi kikötő (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi kikötő (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kompátkelőhely (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi logisztikai központ (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi logisztikai központ (tervezett)</li> </ul>	<p><b>Energetikai hálózatok és egyedi építmények</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 5-50 MW névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 400 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 400 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 220 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 220 kV-os átviteli hálózat: távvezeték (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Átvittelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Földgázszállító vezeték (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Földgázszállító vezeték (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Földgázelosztó vezeték (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kőolajszállító vezeték (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Termékvezeték (meglévő)</li> </ul> <p><b>Vízi létesítmények</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Országos jelentőségű csatorna (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi csatorna (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)</li> </ul> <p><b>Hulladékgazdálkodási létesítmények</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Térségi hulladékégető (meglévő)</li> </ul> <p><b>Alaptérképi elemek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Budapesti Agglomeráció határa</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Megyehatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Település közigazgatási határa</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kerület-határ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #92d050; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> HÉV-vonal</li> </ul>
--	--

**Az OTrT, a BATrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Kisnémedi, valamint a tervezési terület érintettsége, mely a települési térségen belül található, tehát a települési térség nem növekszik a módosítás során.**

Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Kisnémedi	93,9	1383,9	6,7

**Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott kiegészítő övezetek, valamint Pest megye területrendezési tervének övezeti érintettsége**

### Összefoglaló táblázatok

<b>ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV</b>	
<b>ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG</b>	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	jelen módosítással érintett területet
<b>országos területfelhasználási kategóriák</b>	
<b>települési térség</b>	<b>X</b>
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
<b>országos övezetek</b>	
országos ökológiai hálózat, magterület	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	-
országos ökológiai hálózat, pufferterület	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájékvédelmi terület övezete	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-
<b>országos vízminőség-védelmi terület övezete</b>	<b>X</b>
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében	-

megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	
honvédelmi és katonai célú terület	-

<b>PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV</b> <b>KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG</b> a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
	tervezési terület
<b>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</b>	
<b>települési térség</b>	<b>X</b>
sajátos területfelhasználású térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
<b>térségi övezetek</b>	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tanyás területek övezete	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-
kertes mezőgazdasági területek övezete	-
klimaváltozásnak fokozottan kitétt terület övezete	-

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Kisnémedi közigazgatási területét az OTrT szerint egy övezet, a PMTrT szerint egy övezet sem érinti:

- Az OTrT Kisnémedi területét is érintő övezetei:
- országos vízminőség-védelmi terület övezete

### Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

**A vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, jelenleg ehhez képest módosítás nem szükséges.**

### TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TELEPÜLÉSSZERKEZET

Kisnémedi község a Közép-Magyarországi régióban, Budapesttől észak-keletre, Pest megye észak-keleti részén található. A település Budapest felől viszonylag könnyen megközelíthető az M2 úton Vác irányából, Váchartyánon keresztül.

A település főútja az 21 114 j. országos mellékút, mely a település közúti gerincét képezi és erről az útról nyílnak a település lakóutcái.

A település határos északon és keleten Püspökszilágy, délen Váckisújfalu és Órbottyán, délnyugaton Váchartyán, észak-nyugaton Vácduka és Rád településekkel.

A településszerkezet jellemzője a szabálytalan, nőtt utcarendszer, csak az észak-nyugati részén található már később tervezett, szabályos utcarendszer. A beépítés nagy része családiházas, falusias lakóterületek.

A belterület nagyrészt lakóterület, csak a keleti részén található gazdasági funkció céljára szolgáló területek és épületek, valamint egy sportpálya. A település központján halad át a Némédi-patak.

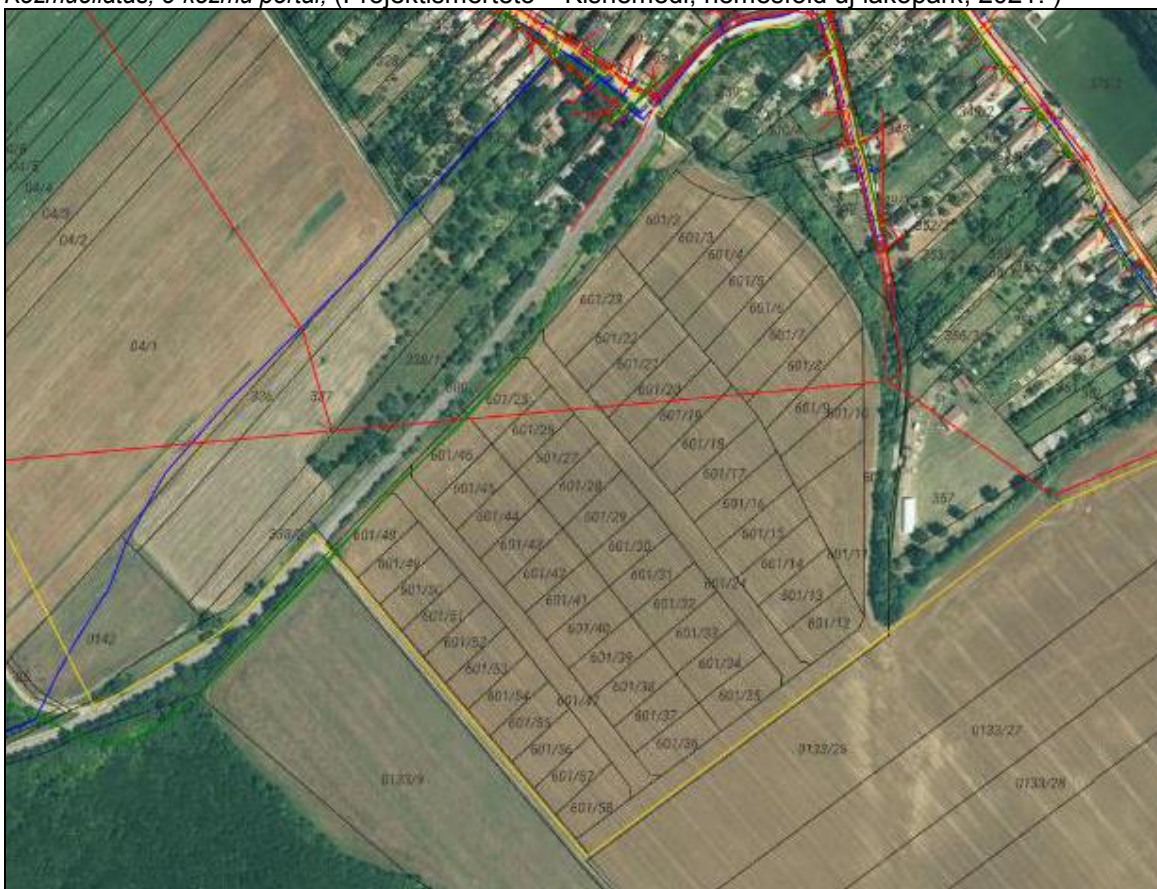
## A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Kisnémedi belterületének déli részén található, a 601/1-58 hrsz. ingatlan területe, mely Kisnémedi területének déli szélén helyezkedik el, mellette lakóterületek és mezőgazdasági területek találhatóak. A terület közvetlenül a 21 114 j út mellett annak déli oldalán helyezkedik el.

A módosítással érintett terület a google légifotón:

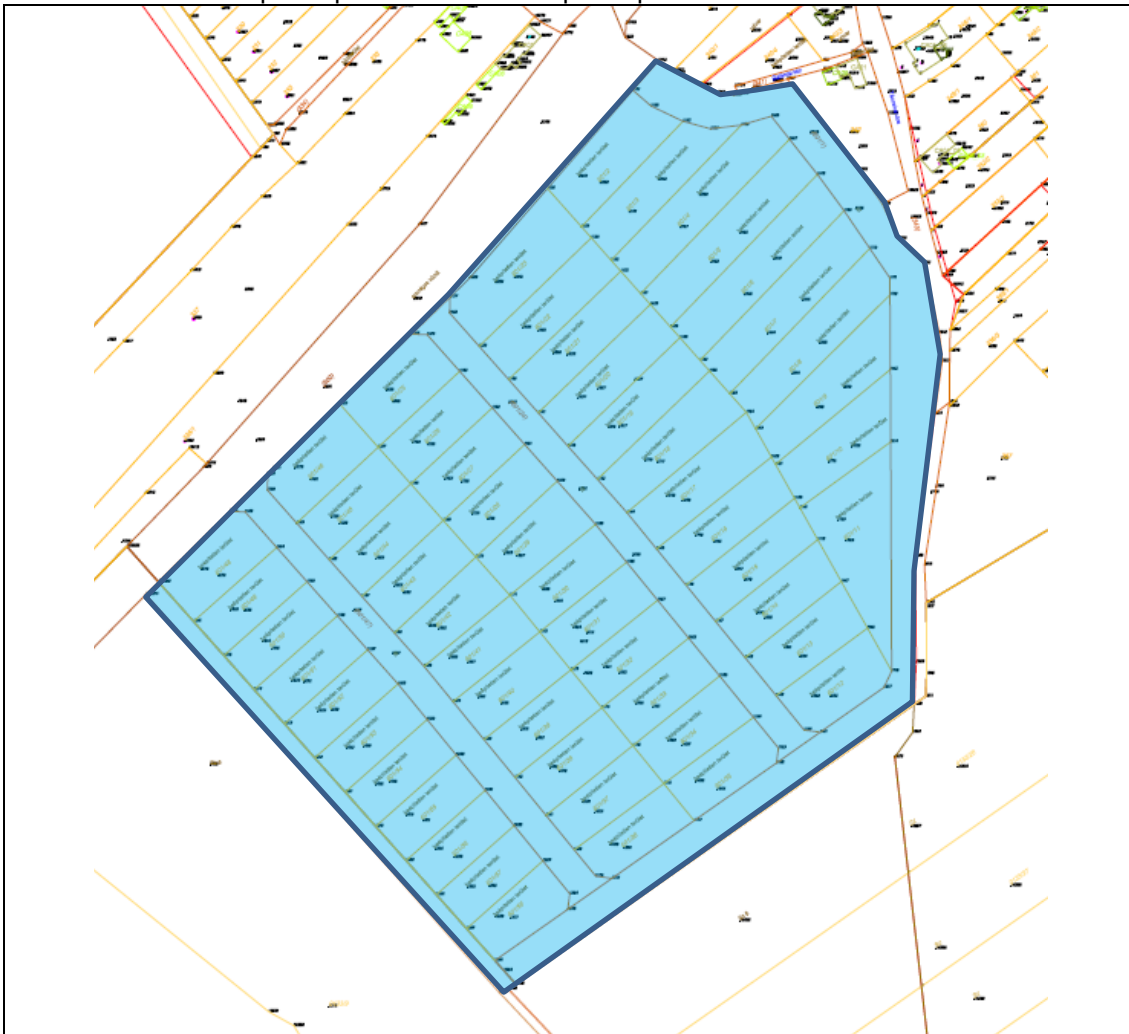


Közműellátás, e-közmű portál, (Projektismertető – Kispénmedi, nemesföld új lakópark, 2021.)

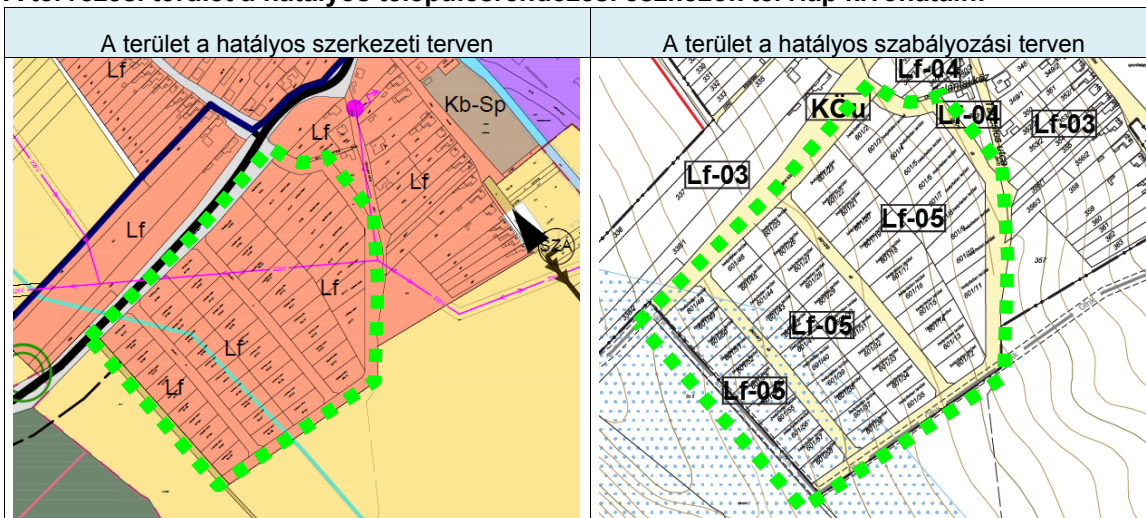


A tervezési terület a hatályos szerkezeti tervben már falusias lakóterületként szerepel, azonban a terület még nem épült be. A hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat az Lf-5 lakóövezetbe sorolja a területet.

A tervezési terület alaptérképe a földhivatali alaptérképen:



A tervezési terület a hatályos településrendezési eszközök tervlap kivonatain:



**A területre vonatkozóan a hatályos helyi építési szabályzat rendelkezései:**

„(5) Az **Lf-05** építési övezetben:

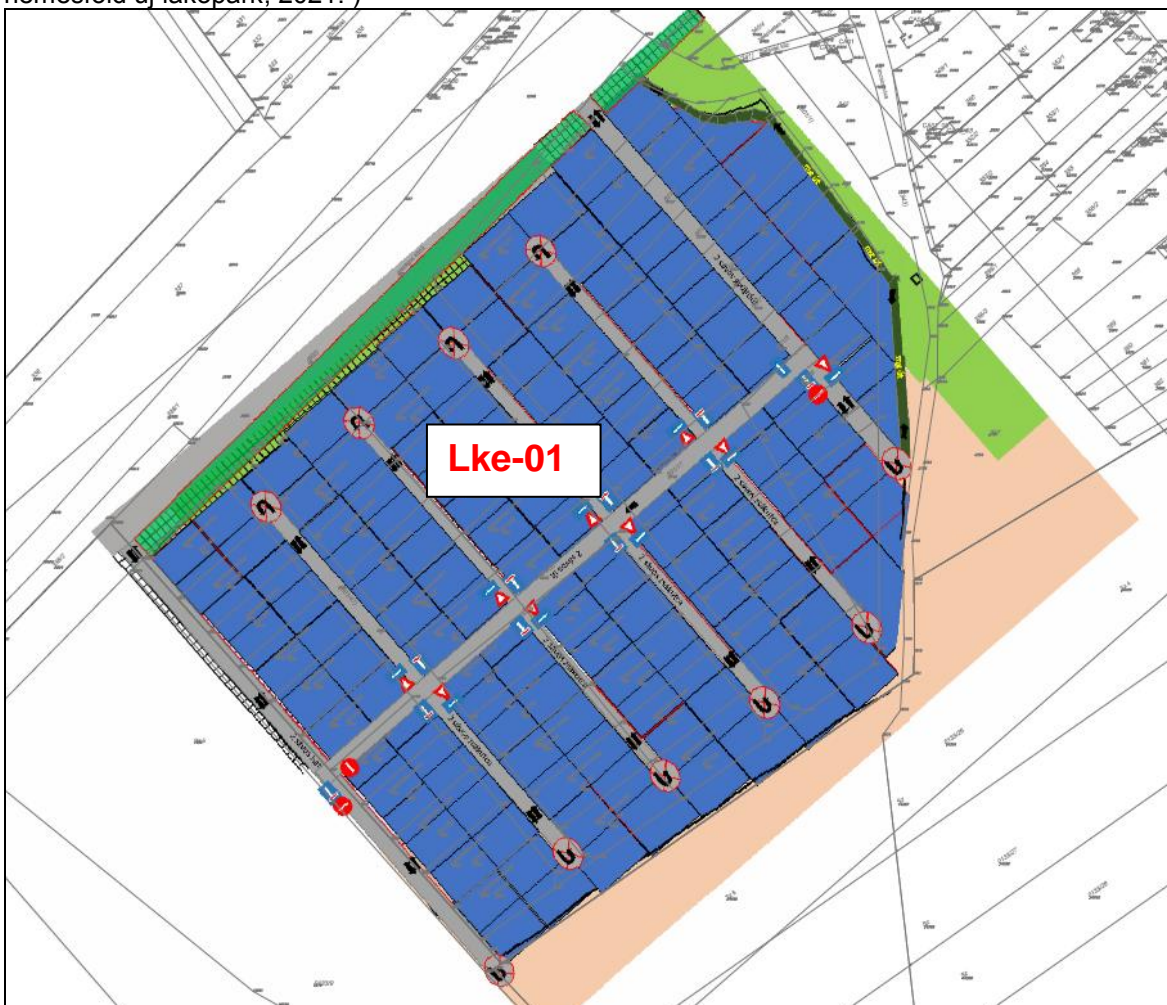
- a) legfeljebb két épület, legfeljebb két lakás építhető,
- b) a legkisebb kialakítható telek területe 700 m<sup>2</sup> lehet,
- d) a megengedett legnagyobb beépítettség 30 % lehet,
- e) a legkisebb zöldfelület 50% lehet,
- f) a beépítési mód oldalhatáron álló legyen,
- g) a legnagyobb épületmagasság 4,5 m lehet,
- h) az előkert 5 m,
- i) a legkisebb kialakítható telekszélesség 20 m.”

**A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA**

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Kisnémedi jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Kisnémedi község településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak. A fejlesztői szándék a tervezési területen az, hogy a területen kertvárosias lakóterület alakulhasson ki. Fenti cél eléréséhez tett javaslatot az előzetesen elkészült Projektismertető a terület feltárása és a területhasználat módosítására:

Előzetes javaslat a szabályozási terv módosítására vonatkozóan (Projektismertető – Kisnémedi, nemesföld új lakópark, 2021. )





A terület besorolása kertvárosias lakóterület, a terület megosztása a korábbihoz képest megváltozik. A javaslat szerint a terület megközelítése a 21 114 j. út felől 2 ponton történik, északon és délen, azonban a kettő között egy zóldsáv választaná el az úttól a területet.

A terület belső feltárása egy belső, ÉK-DNy irányú tengely mentén két irányban nyíló zsákutcás megoldással történne. A zsákutcák hossza maximum 120 méter lenne. A lakóutcák szélessége 12 méteres. A kialakítható telkeken a beépítési mód ikres, a minimális telekméret 600 m<sup>2</sup>.

A közút felőli sáv a lakóterület védelme érdekében kötelezően beültetendő sáv.

#### **A Helyi építési szabályzat módosítása:**

A területre vonatkozóan a javasolt övezet az Lke-01 jelű kertvárosias lakóövezet a Helyi építési szabályzat módosítása során:

A HÉSZ 23.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lke-01 építési övezetben:

- a) legfeljebb két lakás építhető,
- b) a legkisebb kialakítható telek területe 700 m<sup>2</sup> lehet,
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség 30 % lehet,
- d) a legkisebb zöldfelület 50% lehet,
- e) a beépítési mód ikres,
- f) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m lehet,
- g) az előkert 5,5 m,
- h) a legkisebb kialakítható telekszélesség 18 m.”

#### **A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENLEGÉRE**

A módosítás során a terület falusias lakóterület helyett kertvárosias lakóterületbe kerül, amely azt jelenti, hogy a település biológiai aktivitásértéke növekszik, kompenzáció nem szükséges.