



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/~~126~~-167/2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Szennyvíztelep 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 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében.

A termódosítás Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (TSZT), Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítását is igényelte a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 85/2026. (IV.29.) önkormányzati együttes határozatában döntött a terv megindításával és a termódosítás tartalmával kapcsolatban.

Jelen TRE módosítás partnerségi-lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § eljárási szabályai szerinti **általános eljárás** szerint folytatta le, mivel a módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölése** történt.

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

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 136/2026. (VI.24.) önkormányzati határozatával elfogadta az államigazgatási egyeztetésre beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat és lezárta mind az államigazgatási-, mind a partnerségi véleményezést, valamint döntött a záró véleményezés megindításáról.

Ezt követően elkészült a záró tervdokumentáció, amely megküldésre került a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének a záróvélemény kiadása érdekében.

Az Állami Főépítész - mivel a jelent termódosítás keretében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre - kikérte az Országos Főépítész véleményét is az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban. Mivel az Országos Főépítész hozzájárult a szennyvíztisztító-telep tervezett bővítéséhez, azaz az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez, 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 2026.09.15-én kelt **záró szakmai véleményét** (Ügyiratszám: PE/AF/00245-8/2026.; E-TÉR azonosító: 34841) 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 Szabályzási tervlapot szíveskedjen elfogadni.

Alsónémedi, 2026. szeptember 21.


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 ha. Azaz a település beépítésre szánt területe a jogszabály szerint a települési térségre vonatkoztatott legfeljebb 2%-ban meghatározott növelési lehetőséget figyelembevéve $25,00 - 1,7804 - 1,352 - 1,6056 = 20,262$ ha kiterjedésű területtel növelhető még a későbbiekben.**
- (5) A Településszerkezeti terv leírása 4. melléklete – A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEHANG IGAZOLÁSA „2. A BATrT szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák és a településszerkezeti terv területfelhasználása közötti összhang igazolása” jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.**
- (6) A jelen módosítás során a beépítésre szánt terület növekménye $16\,056\text{ m}^2$ a jelen határozat 3. melléklete alapján.**
- (7) A Településszerkezeti terv leírása 5. melléklete – A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE jelen módosítás során + 5,549 értékkel növekszik.**

Alsónémedi Nagyközség biológiai aktivitás értéke: +684,925

(8) A Településszerkezeti Tervről szóló 8/2018. (II.14.) számú képviselő-testületi határozat rajzi mellékletét képező TSZT jelű (M=1:10 000) Településszerkezeti tervlap helyébe a módosítással érintett részterületekre vonatkozóan az e határozat elválaszthatatlan 4. és 5. mellékletét képező TSZT-M/16 és TSZT-M/17 jelű módosító Településszerkezeti tervlapok lépnek.

(9) 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**

Rész- terület	Módosítás által igénybevett területnagyság (m ²)	hatályos területfelhasználási mód	módosítást követő területfelhasználási mód
0312/1 hrsz „b” alrészlet	16 056	általános mezőgazdasági terület Má	Különleges szennyvíztisztító terület Kszv
0143/28 hrsz	14 936	általános mezőgazdasági terület Má	védelmi erdő Ev
0143/29 hrsz	2 199	általános mezőgazdasági terület Má	védelmi erdő Ev

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

2.1 A BATrT ÉS TSZT MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGI ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A BATrT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS A TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK ÖSSZHANGJA ALSÓNÉMEDIT ÉRINTŐEN									
– jelen tervmódosítás területeinek figyelembevételével –									
BATrT szerinti térségi területfelhasználás és a Trtv. előírása szerinti elvárások a TSZT felé					TSZT területfelhasználási egységei				
BATrT 7. melléklet szerinti térségi területfelhasználási kategória	mérete (mért érték)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges területnagyság		hatályos TSZT szerinti mezőgazdasági terület és természetközeli terület	Jelen terv-módosítás során beépítésre nem szánt terület változás	TSZT módosítás szerinti mezőgazdasági terület és természetközeli terület	TSZT-ben további módosítási lehetőség	Megfelelés
	(ha)		(ha)		(ha)				
mezőgazdasági térség	3310,7	75%-át elsődlegesen mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni	min. 2333,61	>	3107,2676	-1,7135	3105,554 ₁	771,9441	✓

Összességében tehát jelen tervmódosítás során a TSZT tervlapon jelölt általános mezőgazdasági területek mérete 17.135 m² területnagysággal csökken.

A fenti számítás alapján teljesül a BATrT szerinti mezőgazdasági térség előírások szerinti 75%-ának mezőgazdasági területfelhasználásba sorolása a TSZT-ben.

Vagyis a terv megfelel a mezőgazdasági térség kijelölésével kapcsolatos Trtv. 11.§ b) pontjában szereplő előírásoknak.

2.2 A BATrT és TSZT TELEPÜLÉSI TÉRSÉGI ELŐÍRÁSAINAK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

A BATrT SZERKEZETI TERV TERÜLETI MÉRLEGE ALSÓNÉMEDIT ÉRINTŐEN								
– a jelenlegi tervmódosítás területeit figyelembe véve –								
BATrT 8. melléklet szerinti terület-felhasználási kategória	mérete (ha)	Trtv. előírása alapján	BATrT alapján lehetséges 2%-os terület növekménnyel számított mérete (ha)		Jelen terv-módosítás során igénybevett új beépítésre szánt területek (ha)	Hatályos TSZT szerinti települési térség területe (ha)	Módosított TSZT szerinti települési térség területe (ha)	Megfelelés
települési térség	1250,47	beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a települési térség területének 2%-át	1275,48	>	+1,6056	1149,752	1151,3576	✓

Jelen módosítás során a beépítésre szánt terület növekménye 1,6056 ha. A beépítésre szánt terület növekménnyel növelt értéke (1151,3576 ha) nem haladja meg a BATrT 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területét (1250,47 ha) sem, sem a megengedett 2%-os terület növekménnyel számított méretét (1275,48 ha).

Tehát a terv megfelel a Trtv. 11.§ d) pontjában szereplő települési térséggel kapcsolatos előírásoknak és a beépítésre szánt terület növekmény nagyságával kapcsolatos Trtv. 40.§ (1) bekezdésében szereplő előírásoknak.

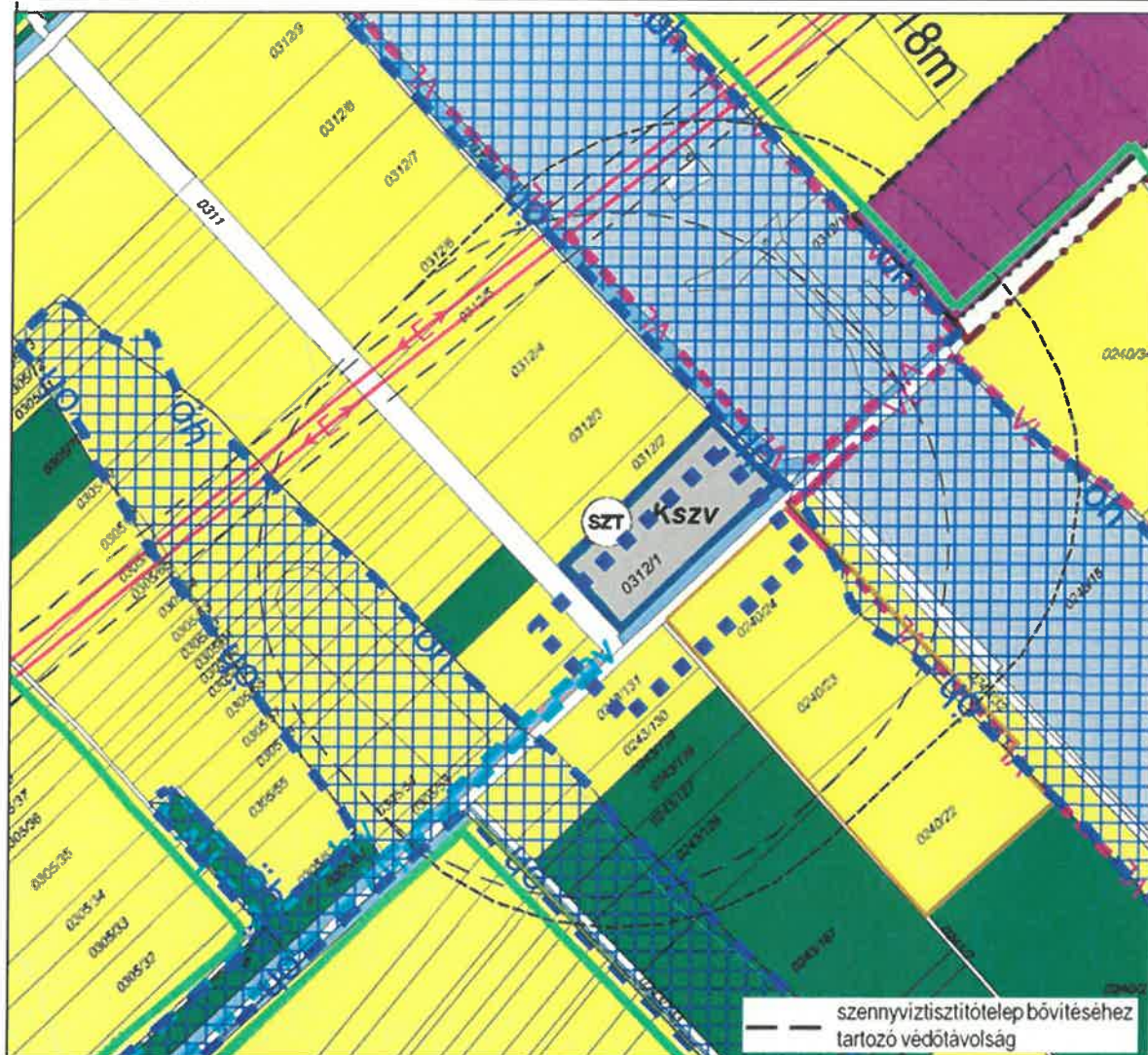
3. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati határozathoz:

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Új beépítésre szánt terület					Csereterület					
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	csereterület kijelölési kötelezettséget előíró jogszabályhely	csereterület kijelölési követelmény	csereterület ingatlana(i)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	
(hrsz)	(m²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(vonatkozó jogszabályhely)	(jogszabály szerinti kötelezettség)	(hrsz)	(m²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	
.../2026. (...) SZÁMÚ HATÁROZAT, .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET										
1.	0312/1 „b” alrészlet	16 056	Má	Kszv						

4. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz:

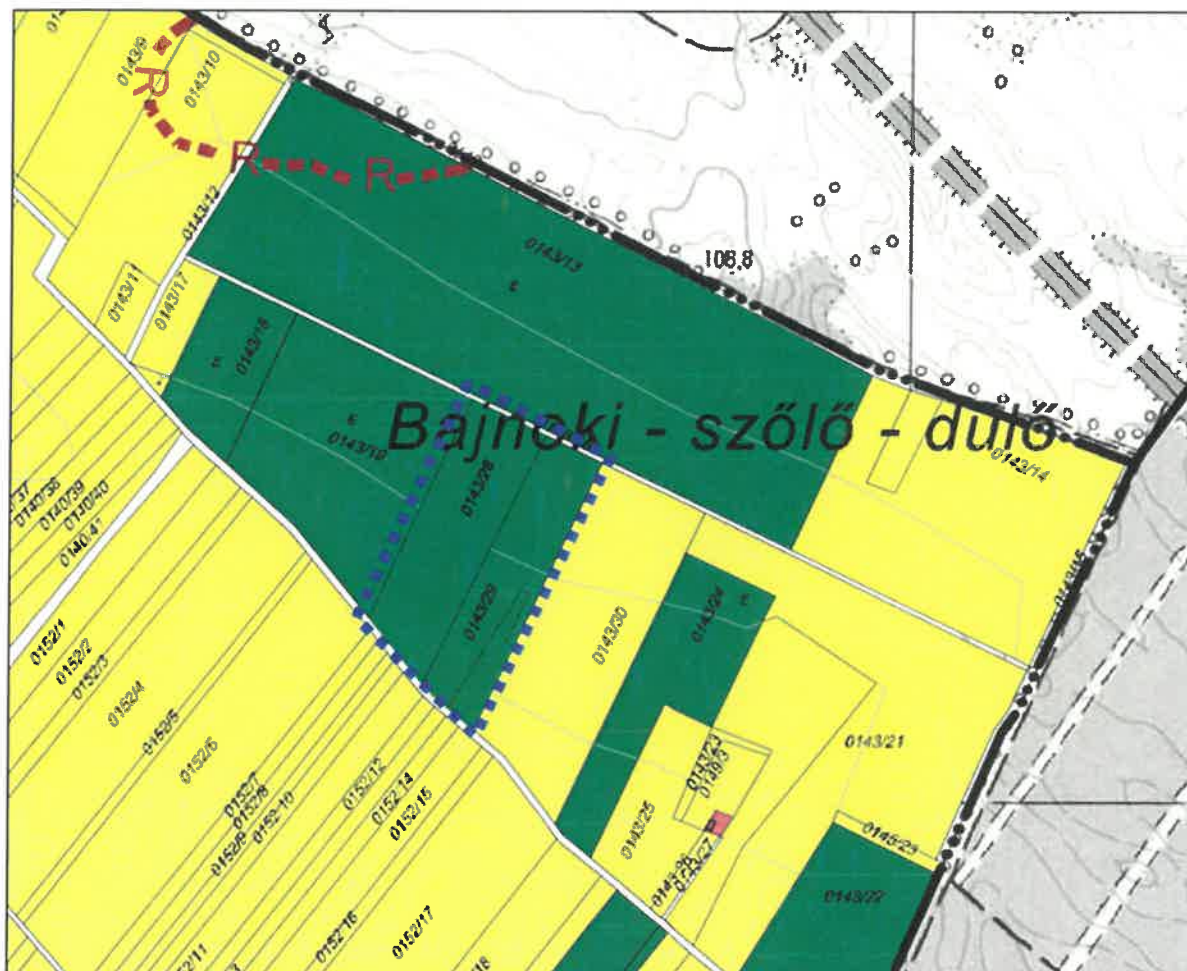
Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/16	Alsónémedi Településszerkezeti tervmódosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében



■■■■■ tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Településszerkezeti terve módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében		
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁS		2026. szeptember	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576		Tervszám: 291/2026	TSZT-M/16

5. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz:

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/17	Alsónémedi Településszerkezeti tervmódosítása a 0143/28 és 0143/29 hrsz ingatlanok területére tervezett erdőterületekre vonatkozóan



tervezési terület		Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
TERVSTÚDIÓ ha	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@hater.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében		
	Terv megnevezése: Alsónémedi Településszerkezeti terve módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében		
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁS		2026. szeptember	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576	Horváth Adrienne	Tervszám: 291/2026	TSZT-M/17

Előterjesztés 2. melléklete – HESz és SZT módosításról:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete¹

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

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

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

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

1. §

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

2. §

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

.....
dr. Tüske Zoltán
polgármester

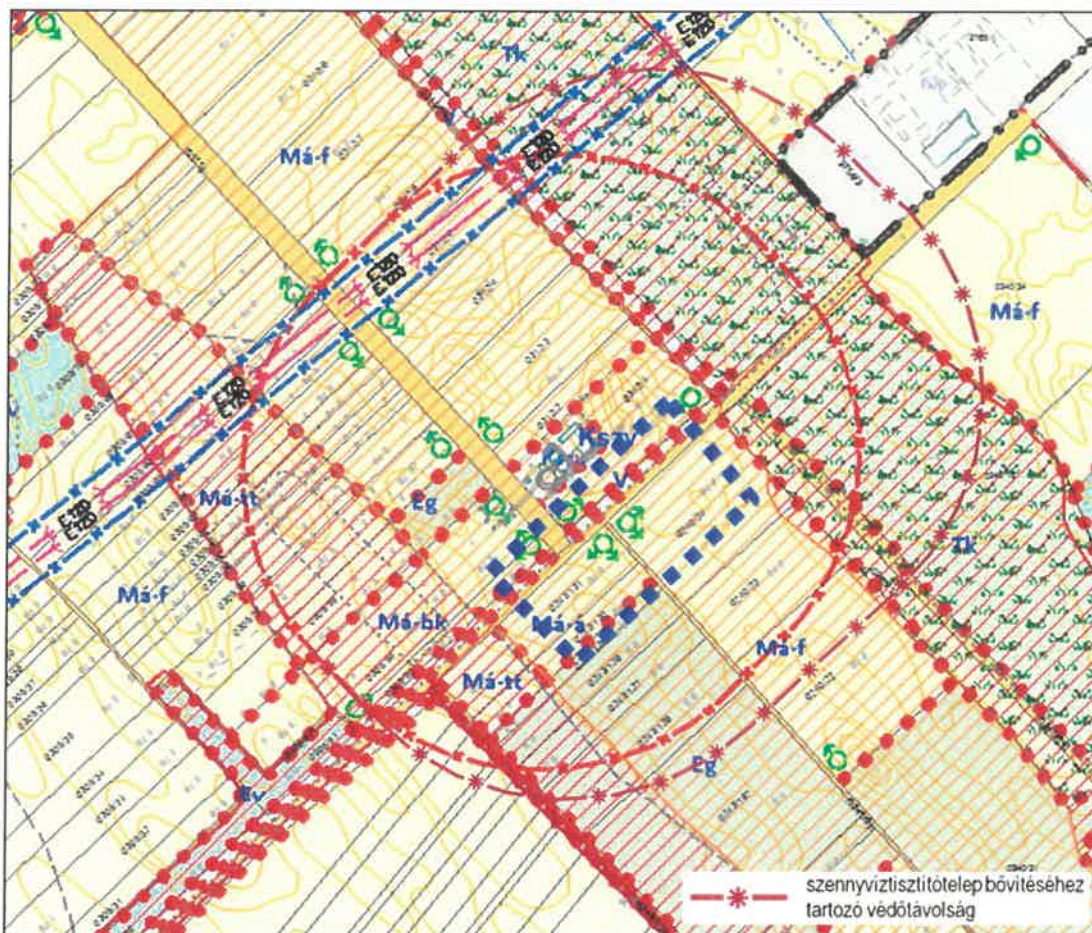
.....
Nagy Ibolya
jegyző

¹ A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135.§ (2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

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

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/31	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében

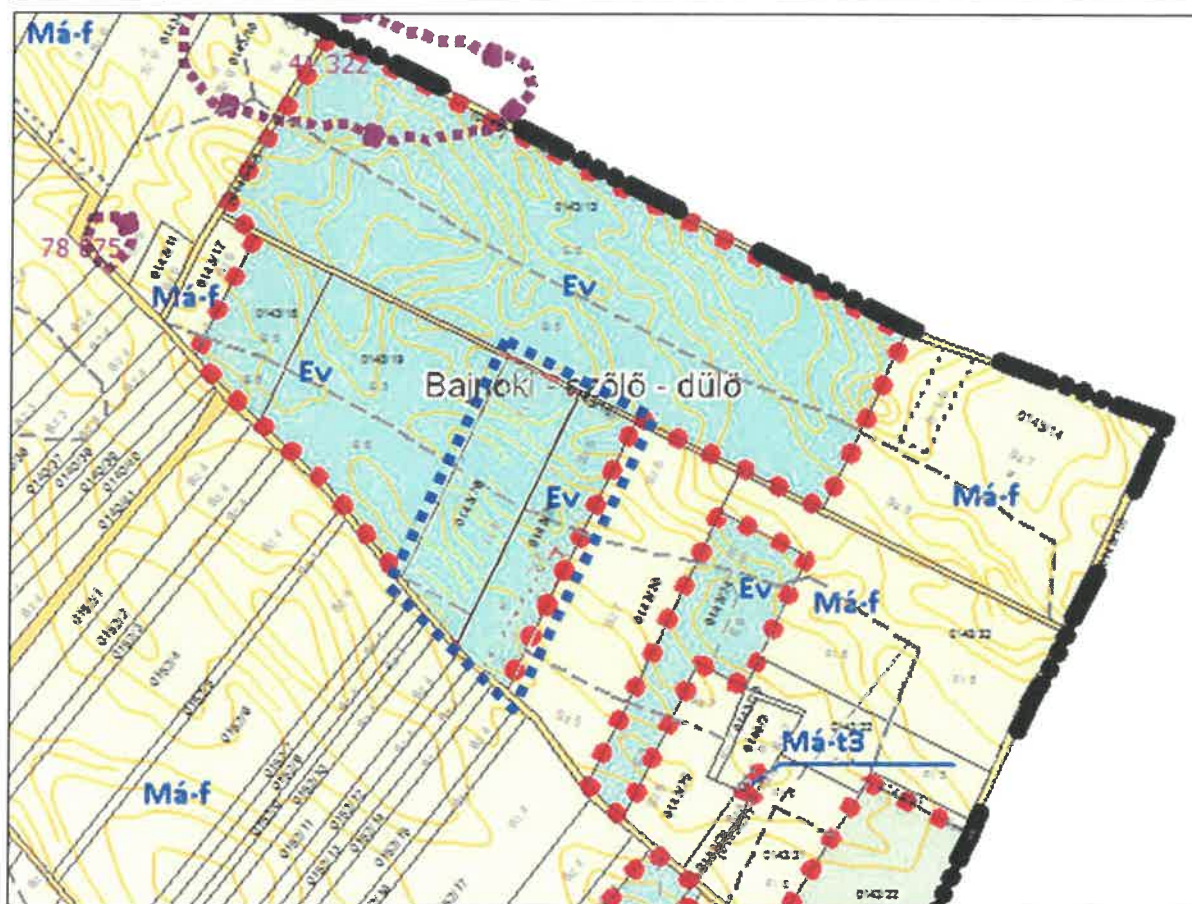


■ ■ ■ ■ ■	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.
	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@hater.hu +36-30/236-3295	
	Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében	
	Terv megnevezése: Alsónémedi Településszerkezeti terve módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében	
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁS		2026. szeptember
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)		Tervszám: 291/2026 SZT-M/31

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

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

Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/32	Alsónémedi Nagyközség Szabályozási tervének módosítása a 0143/28 és 0143/29 hrsz ingatlanok területére tervezett erdőterületekre vonatkozóan



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
		HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.		
		1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
		Munka megnevezése: Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében		
		Terv megnevezése: Alsónémedi Településszerkezeti terve módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében		
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁS			2026. szeptember	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)			Tervszám: 291/2026	SZT-M/32