



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/126 - 166 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: TRE módosítás részterületekre – együttes határozat elfogadása és döntés a környezeti értékelés szükségességéről

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Mellékletek: -

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!

A Képviselő-testület az elmúlt másfél évben Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) részterületekre történő módosításáról külön-külön támogató határozatokat hozott az alábbi részterületekre vonatkozóan:

- 1. RÉSZTERÜLET** – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanokra vonatkozóan a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv megalapozásával a Kmű jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet területnek a Gksz-1 jelű Kereskedelmi gazdasági építési övezetbe történő átsorolása.
- 2. RÉSZTERÜLET** – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a 0128/8 és 2405/4 hrsz Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlanokkal kapcsolatos rendezés, amely értelmében a szervízút és a zsákforduló kiszabályozás módosításra kerül. A Képviselő-testület támogatja a 2401, 0113, 0112/37-38 és 0128/66 hrsz-ú ingatlanok Gksz építési övezetbe történő átsorolását.
- 3. RÉSZTERÜLET** – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a Pennyvel szemben fekvő területen működő betonüzem megközelítésének rendezése az erdön keresztül vezetett aszfaltozott bejáró keresztül, amelyhez a közútkezelő hozzájárulását adta. A módosítást a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv alapozza meg.
- 4. RÉSZTERÜLET** – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítását a Képviselő-testület 63/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatával támogatja, amely értelmében az SZT-3 jelű szabályozási tervlapról az 5. sz. tervezett út 3080, 3073 és 3081 hrsz-ú ingatlanokat érintő szakasza, valamint ugyanezen területről a „telek be nem építhető része” törlésre kerül.
- 5. RÉSZTERÜLET** – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a 0221/37 hrsz-ú önkormányzati dűlőút megszüntetése érdekében. A módosítás során az út területe a környezete szerinti gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.
- 6. RÉSZTERÜLET** – Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását a Képviselő-testület 97/2025.(IV. 30.) önkormányzati határozatával támogatja, amely értelmében a HÉSZ 19.§ (8) bekezdés b) pont ba) alpontja „(19.§ (8) b) ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll)” törlésre kerül.
- 7. RÉSZTERÜLET** – A vízműtelep és a szennyvíztisztító-telep kapacitáshiánya miatt a gazdasági területek nem láthatók el egy új víztorony és a szennyvíztisztítótelep tervezett bővítésének megvalósulása befejezéséig. Annak érdekében, hogy a gazdasági területek vízellátása és szennyvízkezelése ezen átmeneti időben is megoldható lehessen, a HÉSZ közműellátásra vonatkozó előírása módosításra kerül.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 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 **együttes határozatban** szükséges a termódosítással kapcsolatos döntéseket meghozni az alábbiak szerint:

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

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvényben 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.

Jelen előterjesztés szerinti **együttes határozat** tartalmazza a fentiek értelmében meghozásra kerülő határozat tervezetét, amellyel a tervezési munka és annak egyeztetése lefolytatásra kerül. Az együttes határozat melléklete rögzíti a terv tartalmát, amelyet a települési főépítész állított össze.

Jelen TRE módosítás **partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata** a településtervezés tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021. Korm.rend.) 66. § szerinti **általános eljárás** szerint folytatja le, mivel a termódosítás meglévő erdőterületet érint. A módosítás során NEM történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően tárgyi tervvel kapcsolatban Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata e Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervezetet 2026. áprilisában megkereste a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességével kapcsolatban.

A megkeresett szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen termódosítás kapcsán. Ezen beérkezett válaszok alapján hozhatja meg a Képviselő-testület a jelen előterjesztésben szereplő 2. határozati javaslat (1) bekezdését arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálatot - mivel nem szükséges - nem kívánja elkészíttetni jelen termódosításhoz.**

Valamint e határozat (2) bekezdésében dönt a termódosítás 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § szerinti általános eljárás szerinti partnerségi- és államigazgatási egyeztetési véleményezési szakasz folytatásáról.

Fenti tájékoztatás alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntéseit az alábbi határozatokba foglaltak szerint.

Határozati javaslat
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (09. 30.) határozata

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2026. (IX. 28.) határozatát figyelembe véve - támogatja „*Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek - TRE módosítása részterületekre – általános eljárással*” c. tervmódosítást az egyes részterületekre hozott támogató határozatok alapján az alábbi részterületekre, részfeladatokra vonatkozóan.

1. RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása 076/3, 076/7, 076/8 (076/11-12), 077/5, 077/8-9 hrsz ingatlanokra vonatkozóan a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv megalapozásával a Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet területnek a Gksz-1 jelű Kereskedelmi gazdasági építési övezetbe történő átsorolása.

2. RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a 0128/8 és 2405/4 hrsz Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt ingatlanokkal kapcsolatos rendezés, amely értelmében a szervízút és a zsákforduló kiszabályozás módosításra kerül. A Képviselő-testület támogatja a 2401, 0113, 0112/37-38 és 0128/66 hrsz-ú ingatlanok Gksz építési övezetbe történő átsorolását.

3. RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a Pennyvel szemben fekvő területen működő betonüzem megközelítésének rendezése az erdőn keresztül vezetett aszfaltozott bejáró keresztül, amelyhez a közútkezelő hozzájárulását adta. A módosítást a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési tanulmányterv alapozza meg.

4. RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítását a Képviselő-testület 63/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatával támogatja, amely értelmében az SZT-3 jelű szabályozási tervlapról az 5. sz. tervezett út 3080, 3073 és 3081 hrsz-ú ingatlanokat érintő szakasza, valamint ugyanezen területről a „telek be nem építhető része” törlésre kerül.

5. RÉSZTERÜLET – Településrendezési Eszközök (TRE) módosítása a 0221/37 hrsz-ú önkormányzati dűlőút megszüntetése érdekében. A módosítás során az út területe a környezete szerinti gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

6. RÉSZTERÜLET – Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását a Képviselő-testület 97/2025. (IV. 30.) önkormányzati határozatával támogatja, amely értelmében a HÉSZ 19.§ (8) bekezdés b) pont ba) alpontja „(19.§ (8) b) ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll)” törlésre kerül.

7. RÉSZTERÜLET – A vízműtelep és a szennyvíztisztító-telep kapacitáshiánya miatt a

gazdasági területek nem láthatók el egy új víztorony és a szennyvíztisztítótelep tervezett bővítésének megvalósulása befejezéséig. Annak érdekében, hogy a gazdasági területek vízellátása és szennyvízkezelése ezen átmeneti időben is megoldható lehessen, a HÉSz közműellátásra vonatkozó előírása módosításra kerül.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti területekre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.**
- (3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tervmódosítás államigazgatási- és partnerségi-lakossági egyeztetési eljárása a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § előírásai szerinti ún. általános eljárásban kerül lefolytatásra.**
- (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 főépítésze készített el.**

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

1. melléklet: a .../2026. (IX. 30.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

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

**ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK -TRE
MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE – ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL c. terv**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete együttes határozatával támogatja Alsónémedi Nagyközség ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) módosítását részterületekre vonatkozóan.

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek 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. 66. § szerint ún. általános eljárásban folytatja le, mivel a tervmódosítás meglévő erdőterületet érint. A módosítás során NEM történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

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 határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

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

A jelen tervmódosítással kapcsolatban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) **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.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint készül.

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

Budapest, 2026. szeptember 17.

Ligetfalvi Péter Tibor
Alsónémedi Önkormányzat főépítésze

2.

Határozati javaslat
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (09. 30.) határozata

**ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK -TRE
MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETEKRE – ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL
című tervmódosítással kapcsolatban**

- a Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról és lezárásáról,
 - a tervmódosítás partnerségi- és államigazgatási egyeztetési eljárással történő folytatásáról
- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kikérve – amelyek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán – úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat elkészíttetése jelen tervmódosítás során nem szükséges.
- (2) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a Településrendezési Eszközök módosításához szükséges 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § szerinti általános eljárás alapján a tervmódosítás partnerségi- és államigazgatási egyeztetési véleményezési szakaszának lefolytatását.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Alsónémedi, 2026. szeptember 22.

.....
Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző

