



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/126-87 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. április 29-i ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítése érdekében

Melléklet: -

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 Képviselő-testület!

Alsónémedi 1999 óta üzemelő szennyvíztisztító telepének bővítése és korszerűsítése vált szükségessé egy évtizeddel ezelőtt a növekvő lakossági és ipari igények kiszolgálása érdekében. A 2015 év végére elkészült projekt a szennyvíztisztítás hatékonyságának növelésével hozzájárult tovább a felszíni- és felszín alatti vízbázisok védelmére, a befogadó Duna-Tisza-csatorna, ezáltal a Ráckevei-Soroksári Duna-ág vízminőségének javításához is.

A DAKÖV Kft. tájékoztatta a Képviselő-testületet, hogy újfent szükséges a szennyvíztisztító telep fejlesztése a szennyvíztisztító kapacitásának megnövelése érdekében.

A szennyvíztisztító telep tervezett kapacitásbővítéséhez szükséges TRE módosítás vagy kapacitásbővítésének támogatásáról Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 235/2025. (X. 29.) önkormányzati határozatában döntött.

Alsónémedi 0312/1 hrsz ingatlan „a)” alrészletén található szennyvíztisztító telep bővítése az ugyanezen ingatlan „b)” alrészletének területén valósítható meg. E tervezett módosítás Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (TSZT) módosítását, illetve a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) módosítását igényli 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan.

Jelen TRE módosítás államigazgatási szervekkel történő, valamint a partnerségi-lakossági egyeztetését Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66. § előírásai szerinti **általános eljárásban** folytatja le, mivel a termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése is történik.

Az államigazgatási- és partnerségi egyeztetésének megkezdéséhez a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend) 59.§ (2) bekezdés alapján Önkormányzat Képviselő-testületének **együttes határozatban** is szükséges döntés hozni az alábbiak szerint:

„59.§ (2) A településterv, 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 építészeti 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.”

Fentiek szerinti együttes határozat mellékletét képezi a terv tartalmát rögzítő ún. főépítési feljegyzés is.

Az együttes határozat tervezetét a főépítési feljegyzés szerinti tartalmat rögzítő melléklettel együtt az 1. határozati javaslat tartalmazza.

A jelen termódosítással kapcsolatos egyeztetést az Önkormányzat azzal kezdte meg, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerint **kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét** a jelen termódosítás kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a **környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről**. E véleményezés még folyamatban van.

Az 1. határozati javaslat (5) bekezdésben előre hozható döntés arról, hogy amennyiben a környezeti értékelés lefolytatása során a környezetvédelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy a jelen termódosítás keretében nem szükséges környezeti értékelés készítése, abban az esetben az

önkormányzat nem készíteti azt el. Ebben az esetben már újabb döntést nem kell hozni a környezeti értékeléssel kapcsolatban arról, hogy azt az önkormányzatnak el kell-e készíttetni vagy sem.

A **2. határozati javaslat döntést és indoklást** tartalmaz a Képviselő-testület részéről, amelyben kinyilvánítja azon szándékát, hogy a helyhezköthettség miatt támogatja és indokoltnak tartja a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan **új beépítésre szánt területek kijelölését**. E határozat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. és 8. §-ban foglaltak szerint került megfogalmazásra.

Kérem a Tisztelt Bizottságot/Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

1.

Határozati javaslat

.../2026. (IV. 29.) önkormányzati határozat

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2026. (IV. 29.) határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében.
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek az (1) bekezdés szerinti területre történő módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.
- (3) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az (1) bekezdés szerinti tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § eljárási szabályai szerinti ún. általános eljárásban folytatja le.
- (4) A Képviselő-testület 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.
- (5) A Képviselő-testület az 1. pont szerinti módosítással összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés készítését - amennyiben a környezetvédelméért felelős szervek azzal egyetértenek - nem tartja indokoltnak.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

1. melléklet a .../2026. (IV. 29.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében c. terv

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete együttes határozatával támogatja Alsónémedi Nagyközség ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) módosítását a 0312/1 hrsz ingatlan területére vonatkozóan a szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében.

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 új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

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. Az (5) bekezdésben előre hoz döntést arról, hogy amennyiben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása során a környezetvédelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy a jelen tervmódosítás keretében nem szükséges környezeti értékelés készítése, abban az esetben az önkormányzat nem készítteti azt el.

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.

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. április 23.



Ligetfalvi Péter Tibor

Alsónémedi Nagyközség főépítésze

2.

Határozati javaslat
.../2026. (IV. 29.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2026. (IV. 29.) határozatát figyelembe véve - a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. és 8. § alapján a következő döntést hozza:

- (1) A Képviselő-testület támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 0312/1 hrsz ingatlan a) alrészletén található szennyvíztisztító-telep kapacitásbővítésének érdekében a 0312/1 hrsz b) alrészlet területének ún. új beépítésre szánt - különleges szennyvíztisztítótelep területfelhasználásba (KSZV) történő átsorolásával, mivel a meglévő és működő szennyvíztelep bővítése helyhez kötött beruházás, ezért a település egyéb már beépítésre kijelölt területén történő elhelyezése nem lenne észszerű, sem gazdaságilag, sem területfelhasználás tekintetében.
- (2) A Képviselő-testület igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés feltételei együttesen biztosítottak egyrészt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (továbbiakban: Méptv), másrészt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban Trtv.) foglaltak és az alábbiak szerint:
- a) a Méptv. 8.§ (3) a) feltétele teljesül a Méptv. 7.§. (2) bekezdésében foglaltak szerint, mivel a mezőgazdasági terület övezetet érintő új beépítésre szánt terület átsorolása kompenzációjaként erdőterület kerül kijelölésre,
 - b) a Méptv. 8.§ (3) a) feltétele teljesül a Méptv. 8.§. (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint, mivel a tervezett módosítás zöldterület övezetet nem érint ezért a Méptv. 8.§. (1) bekezdés b) pontjában foglaltak a teljes település esetében Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálatát követően, az ún. településtervben érvényesíthetők majd,
 - c) a Méptv. 8.§ (3) a) feltétele teljesül a Méptv. 8.§. (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint, mivel a módosítás során sem lakóterület, sem vegyes terület nem kerül kijelölésre; a Méptv. 8.§. (2) bekezdés b) pont is teljesül, mert a módosítás területe a közigazgatási határtól több mint 1000 m távolságra van, azaz az előírt 500 m-nél messzebb; a Méptv. 8.§. (2) c) pontjának is megfelel, mivel Alsónémedin nincs barnamezős terület, így és a tervezési terület 5 km-es környezetében sem.
 - d) a Méptv. 8.§ (3) b) feltétele teljesül, azaz az új beépítésre szánt terület kijelölésekkel és az erdőkompenzációval a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökken,
 - e) a Méptv. 8.§ (3) c) pontjában foglaltaknak megfelel, mivel nem történik lakóterület kijelölés,
 - f) a Méptv. 8.§ (3) d) feltételeinek megfelel a jelen határozat (1) bekezdése szerinti indoklás alapján,
 - g) a Méptv. 8. § (3) e) feltétele, azaz a Trtv. 12.§ új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelménye teljesül.

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester
Határidő: folyamatos

Alsónémedi, 2026. április 24.

Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző


Dr. Tüske Zoltán
polgármester