



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

**2351 Alsónémedi, Fő út 66.**

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, [www.alsonemedi.hu](http://www.alsonemedi.hu)

Szám: AN/694-81 /2025.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. április 30-i ülésére

**Tárgy:** HÉSZ hibajavítás

**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 Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Önkormányzathoz 2022-2023 évben beérkezett, településrendezési eszközök módosítására irányuló tulajdonosi és vállalkozói kérelmeket az Önkormányzat Képviselő-testülete külön-külön tárgyalta és egyedi döntést hozott a támogatásukról. Ennek értelmében 2023-ban megkezdődött Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása (TRE) részterületekre című termódosítás, amelyet Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2024. augusztusában hagyott jóvá a 203/2024. (VIII. 28.) önkormányzati határozatával és 17/2024. (VIII. 30). önkormányzati rendeletével.

A HÉSZ módosítások egységes szerkezetbe foglalása során fény derült arra, hogy a módosító rendelet 7.§-a által hatályba lépő új alfejezet címből hiányzik a korábban már kialakult Má-t4 övezeti jelölés, illetve a 8.§ a HÉSZ 56.§-át – hibásan – egy új (5) bekezdéssel egészíti ki, holott korábban már beiktatására kerültek ezen paragrafus (5)-(7) bekezdései, így helyesen az új bekezdésnek (8) számmal kell szerepelnie.

**E szerkesztési hibák kijavítása csak Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosításával orvosolható.** Mivel nyilvánvaló a hiba, ezért az egyeztetés **ún. rövid eljárásban a hiba javításra vonatkozó egyeztetés eljárással** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 69. § eljárási szabályai szerint folytatható le. Ezen eljárás során az államigazgatási egyeztetés szakaszában **csak a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze ad véleményt.**

Az állami főépítész véleményének megkérése előtt le kell folytatni az egyeztetési tervdokumentáció Partnerségi-lakossági egyeztetését az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer - E-TÉR egyeztető felületén, valamint hivatali kapun ki kell kérni az „egyes tervek, illetve **programok környezeti vizsgálatáról**” szóló 2/2005. Kormányrendelet szerinti az érdekelt szervek véleményét a környezeti vizsgálat készíttetése szükségességének eldöntése érdekében.

(Meg kell jegyezni, hogy a szervek jelen esetben nem fogják kérni a környezeti értékelés elkészítését, mivel e területre vonatkozó módosítással kapcsolatban már a 2023-2024 évi egyeztetéskor is megkeresésre kerültek ezzel kapcsolatban és akkor sem kérték, valamint a módosítás léptéke értelmében sem szükséges környezeti értékelés. Az egyeztetési eljárás rendje miatt azonban szükséges e szervek megkeresése.)

Fenti hibajavítás termódosításának egyeztetése az ún. együttes határozattal kezdhető meg (jelen előterjesztés melléklete).

Az ezt követő Környezeti értékelés megkeresést és fent leírt E-TÉR egyeztetőfelületen lefolytatásra kerülő Partnerségi-lakossági egyeztetést a Képviselő-testületnek le kell majd egy határozattal zárni, és azt követően küldhető meg az egyeztetési tervdokumentáció az állami főépítésznek véleményezésre.

Fentiek szerinti egyeztetés lefolytatásnak időtartama rövid 1-2 hónap, amely a Képviselő-testületi ülések időpontjától függ.

A HÉSz módosítás az egyeztetés lefolytatása után, a Képviselő-testületi jóváhagyás kihirdetését követő napon lép majd hatályba.

A tervet megindító ún. együttes határozatot a jelen Előterjesztés melléklete tartalmazza.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását, a termódosítás egyeztetésének megkezdése érdekében.

Határozati javaslat  
.../2025. (IV. 30.) önkormányzati határozat

1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának egységes szerkezetbe foglalásához szükséges hibajavítással történő módosítását.
2. Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata egységes szerkezetbe foglalásához szükséges módosítása hibajavítással c. terv során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
3. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a (2) bekezdés szerinti tervmódosítást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § eljárási szabályai szerinti rövid eljárásban kívánja lefolytatni.
4. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti a Határozat mellékletét képező Feljegyzés a terv tartalmáról című Főépítési feljegyzést, melyet a települési önkormányzati főépítész készített el.

**Határidő: Folyamatos**

**Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester**

Alsónémedi, 2025. április 22.

Az előterjesztés törvényes:



Dr. Tüske Zoltán  
polgármester



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### A terv tartalmának meghatározása

#### TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

A tervkészítés célja

#### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

##### 1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZÉTÉRTÉKELŐ 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

Szabályozási koncepció

Alsónémedi, 2025. április 22.

Ligetfalvi Péter  
főépítész sk.