



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101, 29/337-362

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/ ~~126~~-139/2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Rézpatkó lovarda területére vonatkozó HÉSZ módosítási eljárásban államigazgatási és partnerségi egyeztetés lezárása és tervezői válaszok elfogadása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna műszaki csop.vez. és Ligetfalvi Péter főépítész

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 tárgyi módosítási eljárásban 2026. június 19. és július 9. között (párhuzamosan, az E-TÉR felületen illetve az önkormányzat hirdető felületein elektronikusan) lezajlott jelen terv államigazgatási- és a partnerségi-lakossági egyeztetése a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 66.§ eljárási szabályai szerinti általános eljárás alapján.

Az E-TÉR egyeztetési rendszer felületére feltöltött egyeztetési tervanyag mind az államigazgatási szervek, mind a bejelentkező partnerek-lakosok részére elérhető volt az E-TÉR által biztosított 20 nap, azaz a 2026.06.19.-2026.07.09-ig tartó egyeztetési idő alatt.

A Partnerségi-lakossági egyeztetés véleményeinek összefoglalása:

Az egyeztetési tervanyagra a **partnerség-lakosság részéről vélemény nem érkezett** sem az E-TÉR egyeztető felületen, sem az önkormányzat részére postai úton, illetve emailen, vagy ügyfél/hivatali kapun, valamint E-papíron.

Az Államigazgatási szervek véleményeinek összefoglalása:

Összességében az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a tervmódosítással szemben.

A véleményező szervek által kért módosításokat a terven elvégeztük.

A jelen előterjesztés melléklete szerinti, az E-TÉR felületéről letölthető táblázatban a véleményt adó szervek észrevételeinek összefoglalása kerül bemutatásra, megválaszolásra. (A tervezői válaszok a sorszámozott véleményeket követő sorban, kékkel írva olvashatók.)

Az E-TÉR felületen történt egyeztetés tehát lezárható azzal, hogy az államigazgatási szervek nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat készítését, illetve a tervdokumentációval kapcsolatos véleményükben nem emeltek kifogást a tervezett módosítással kapcsolatban.

Fenti beérkezett államigazgatási- és partnerségi-lakossági véleményekkel kapcsolatos döntések.

A 419/2021. Kormányrendelet 66.§ bekezdése szerint egyeztetésekre beérkezett véleményeket és az arra adott tervezői válaszokat ismertetni kell a Képviselő-testülettel, és annak elfogadását vagy el nem fogadását határozattal kell lezárni.

A Képviselő-testület a vélemények és tervezői válaszok figyelembevételével dönt a tervdokumentáció véleményezésének folytatásáról, az ún. záró egyeztetési szakaszra történő megküldésről.

Fenti tájékoztatás alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy hozza meg az eljárás folytatásához szükséges döntését az alábbi határozati javaslat elfogadásával.

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

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2026. (VII. 27.) határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy

- (1) A jelen tervmódosítással összefüggésben a – 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, mivel a tervindításkor megkeresett környezetvédelméért felelős szervek azt nem tartották szükségesnek, ezért nem készítették el.**
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása az ún. Rézpatkó lovarda (Felsőráda 13.) területére a 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz és 0263/35-37 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan c. tervmódosítással kapcsolatban a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.Kormányrendelet 64. § és 66.§ szerinti véleményezési szakaszban az államigazgatási egyeztetés során beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat és javításokat, kiegészítéseket elfogadja és megállapítja, hogy a beérkezett vélemények alapján a véleményező szervek kifogást emelő véleménye nem maradt fenn.**
- (3) az „Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása az ún. Rézpatkó Lovarda (Felsőráda 13.) területére 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz és 0263/35-37 hrsz vonatkozóan” című tervmódosítással kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 65. és 66. § szerinti partnerségi véleményezés során nem érkezett vélemény.**
- (4) A jelen határozat (1) és (2), valamint (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítésével kapcsolatos egyeztetés, valamint az államigazgatási- és partnerségi egyeztetés véleményezési szakaszait lezárja.**
- (5) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze az „Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása az ún. Rézpatkó Lovarda (Felsőráda 13.) területére 0263/1-5 és 0263/21-22 hrsz és 0263/35-37 hrsz vonatkozóan” című tervmódosítás elfogadásához szükséges a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 67. § szerint általános eljárás szerint ún. záró véleményezési szakasz lefolytatását Pest Vármegye Kormányhivatala Állami Főépítészénél az E-TÉR felületen.**

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Alsónémedi, 2026. július 23.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes!



Nagy Ibolya
jegyző



**Alsónémedi Nagyközség Településrendezési eszközök módosítása általános egyeztetési
eljárással v9 - véleményezés**

Észrevételek
1. észrevételek Pest Megyei Önkormányzat 2026-06-01 13:55:40 Tisztelt Polgármester Úr! Alsónémedi településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosításáról szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § (1) bekezdés szerinti elektronikus megkeresésre a dokumentáció átnézését követően Pest Vármegye Önkormányzatának nevében az alábbi véleményt adom a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.). 10 § (3) d), 19. § (1)-(2), 20. § (2) 25. § (2) a), 26. § a)-d) felhatalmazása alapján és teljesítése érdekében. 1. A szennyvíztisztító bővítéshez szükséges módosítási szándékok nem ellentétesek: • a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv) előírásaival, de hibás az igazolás • a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival. 2. A módosítási szándékok összhangban vannak a • a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet (PmTrT), előírásaival, valamint • a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljaival is. 3. Felhívom azonban a figyelmet arra, hogy a mezőgazdasági térség előírásainak való megfeleltetés hiányzik a kompenzációs területek vonatkozásában. Az erdőadatállományban is szereplő erdőnek kijelölt területek a Trtv szerint mezőgazdasági térséghez tartoznak. Szükséges a 11. § b) pontjának igazolása mind az alátámasztó munkarészben, mind a jóváhagyandó munkarészben. 4. A szennyvíztisztító telep bővítésével változik annak védőtávolsága is, amit mind a településszerkezeti tervlapon, mind a szabályozási tervlapon módosítani kell a jóváhagyás előtt. 5. Kérem a véleményem figyelembevételét és a szükséges javítások elvégzését mind az alátámasztó, mind a jóváhagyandó munkarészekben. A javításokat követően nem emelek kifogást a módosítási szándékkal szemben. Budapest, 2026. június 1. Üdvözlettel: Szabó István Tervezői válasz: 1.és 3. A tervdokumentáció a mezőgazdasági térség előírásainak való megfeleltetéssel kiegészítésre, 4.a bővített szennyvíztisztító telep területéhez hozzáigazításra kerül a védőtávolság is, mind a TSZT mind az SZT lapon.
2. észrevételek Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 2026-05-26 13:59:30 Csatolmány: 019627-0008-2026_aláírt.pdf Észrevételében kifogást nem emelt. Ezért tervezői válasz nem szükséges.
3. észrevételek Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály 2026-05-13 08:15:02 Csatolmány: 6259_2026.pdf Megkeresésükre értesitem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom: A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek. Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 11. melléklet táblázat 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását. Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

4. észrevételek **Országos Atomenergia Hivatal** 2026-05-21 13:10:04 Csatolmány: OAHJSZFO-3-179-2026_Alsónémedi.pdf

Észrevételében kifogást nem emelt. Ezért tervezői válasz nem szükséges.

5. észrevételek **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály** 2026-05-27 09:58:10 Csatolmány: BP_PNEF_01048_3_2026_Alsónémedi_KÖZEG_KV_településrendezés_E-TÉR_alairt.pdf

Vél. - BP_PNEF_01048_3_2026_Alsónémedi_KÖZEG_KV_településrendezés_E-TÉR_alairt.pdf

Észrevételében kifogást nem emelt. Ezért tervezői válasz nem szükséges.

6. észrevételek **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály** 2026-05-27 09:58:10 Csatolmány: BP_PNEF_01048_4_2026_Alsónémedi_GYT_KV_településrendezés_E-TÉR_alairt.pdf

Vél. - BP_PNEF_01048_4_2026_Alsónémedi_GYT_KV_településrendezés_E-TÉR_alairt.pdf

Észrevételében kifogást nem emelt. Ezért tervezői válasz nem szükséges.

7. észrevételek **Budapest Főváros Önkormányzata** 2026-06-01 12:03:17 Csatolmány: vélemény_Alsónémedi_1315.pdf

Köszönettel értesültem Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek tárgy szerinti módosításának véleményezési lehetőségéről. Tárgyi tervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerinti eljárásban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét, amely jelen levél mellékletében olvasható. Tárgyi tervmódosítással kapcsolatban a jóváhagyás ellen **kifogást nem emelek**. Alsónémedi Önkormányzatának polgármestere 2026. május 12-én az E-TÉR-ben kezdeményezte Alsónémedi településrendezési eszközeinek tárgy szerinti módosítása kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 66. § (2) bekezdés b) pontja alapján az általános eljárás szerinti véleményezést. Az érintett területre Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2019. (III. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) és a 8/2018. (II.14.) számú határozattal elfogadott Alsónémedi Nagyközség Településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) vonatkozik. A tervezett módosítás célja a települési szennyvíztisztító-telep technológiai fejlesztéséhez és kapacitásbővítéséhez szükséges szabályozási háttér biztosítása, amely a település közműellátottságának és környezetbiztonságának javítása érdekében elengedhetetlen, helyhez kötött fejlesztés. Ennek során szükséges a TSZT és a HÉSZ, valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) eseti korrekciója a 0312/1 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozóan. A tervezett módosítás keretében a 0312/1 hrsz-ú telek 16.056 m² terület nagyságú „b)” alrészletére a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználás és Máf jelű általános mezőgazdasági farmgazdasági terület övezet módosítása során az „a)” alrészlettel azonos Kszv jelű különleges szennyvíztisztító telep területfelhasználásra és Kszv jelű különleges szennyvíztisztító telep építési övezetre (MáfKszv, MáfKszv) változik. A terv módosítása Alsónémedi környezeti állapotára nézve – korszerűbb szennyvízkezelés révén – hosszú távon hozzájárul a környezeti terhelés csökkentéséhez. A fejlesztés ugyan új beépítésre szánt terület kijelölését teszi szükségessé (16 056 m²), azonban a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében 17 135 m² nagyságú csereerdő kijelölésére kerül sor (Má >> Ev). Az ökológiai

hálózat pufferterületével érintett ingatlanon a biológiai aktivitásérték számítása megtörtént, a jogszabályi megfelelés (Korm. rend. 18. §) a tartalékok, illetve a szükséges kompenzáció révén biztosított. A tervezett szabályozás nem ellentétes az országos (OTrT) és a kiemelt térségi (BATrT) területrendezési tervek övezeti előírásaival. A terv módosítása Budapest zöldfelületi rendszerére, környezeti állapotára nézve érdemi hatással nem jár, közlekedési és közmű szempontból a Fővárosi Önkormányzat kompetenciakörébe tartozó meglévő infrastruktúrát nem érinti és annak tervezett fejlesztését sem befolyásolja.

8. észrevételek **Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda** 2026-05-19 14:07:41
Csatolmány: PE_AF_00245-4_2026_Alsónémedi_TRE_módosítás_véleményezési szakasz_ált.elj_alairt.pdf

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 66. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Alsónémedi településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

Észrevételében általános, a terv egyeztetésre vonatkozóan ad tájékoztatást, kifogást nem emelt. Ezért tervezői válasz nem szükséges.

9. észrevételek **Gyál Város Önkormányzata** 2026-05-21 13:47:21 Csakolmány: Alsónémedi 0312_1 TRE mód.-véleményezés.pdf

Alsónémedi településrendezési eszközeinek módosítása – a 0312/1 hrsz ingatlanon lévő szennyvíztisztító-telep kapacitás bővítése érdekében – általános eljárás keretében fenti tárgyú, 291/2026 tervszámú tervdokumentációt köszönettel megkaptam, a tárgyi módosítás tervdokumentációjának áttekintését követően az alábbiakban nyilatkozom. A tervezési terület Gyál Város közigazgatási területétől olyan távolságban helyezkedik el, hogy területét a fejlesztés közvetlen hatással nem terheli. Fentiek értelmében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján azzal kapcsolatosan **észrevételt, kifogást nem teszek.**

10. észrevételek **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata** 2026-06-01 17:37:09
Csatolmány: 60-7-2026.(VI.01.) PM határozat (Alsónémedi HÉSZ mód. vélemény).pdf

Alsónémedi településrendezési eszközeinek módosításai Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat érdekeit nem sértik, ezért a módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem teszek. A tervezet jóváhagyása ellen kifogást nem emelek, tekintettel arra, hogy a tervdokumentációban foglaltak alapján megállapításra került, hogy a tervezett rajzi és szöveges módosítások nincsenek kedvezőtlen hatással Soroksár fejlődésére, a 0312/1 hrsz.-ú - tervezett Kszv jelű különleges szennyvíztisztítótelep építési övezet kijelölésére - és a 0143/28, 0143/29 hrsz.-ú ingatlanok területére -Ev jelű védelmi célú erdőterület kijelölésére - vonatkozó előírások Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat érdekeit alapvetően nem sértik, ezért a módosításokkal kapcsolatban **kifogást nem emelek.**

11. észrevételek **Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály** 2026-06-01 09:31:27
Csatolmány: PE_ERDŐ_2976-2_2026_alairt.pdf

Tervezői válasz: véleményében leírja, hogy erdőigénybevételével nem jár, kifogást nem emel.

12. észrevételek **Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** 2026-05-20 10:29:11

(1) Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek jelen módosítása az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi **nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint.** Erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat örökségvédelmi szempontból **nem kifogásolja.**

13. észrevételek **Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** 2026-05-20 10:29:11

(2) Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.			
14. észrevételek Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 2026-05-20 10:29:11			
(3) Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a Kötv. 7. § 23. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 5. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.			
Tervezői válasz: jelen TRE módosítást követően elkészülő, a konkrét beruházás megvalósításához tartozó építési engedélyezéshez régészeti dokumentáció (ERD) készítése szükséges majd.			
15. észrevételek Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselüyeleti-főosztály Építményengedélyezési Osztály 2026-05-20 14:06:25 Csatolmány: NMHH_Alsónémedi_TREmod_véleményezés-hiteles.pdf			
Tisztelt Címzett! Csatolom az NMHH Hivatalának véleményét. Üdvözlettel: Dr. Lakatos István Antal			
Észrevételében kifogást nem emelt. Ezért tervezői válasz nem szükséges.			
16. észrevételek Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütögyi Osztály 2026-05-15 07:08:04 Csatolmány: BP_0801_00353-2_2026_aláírt.pdf			
BP/0801/00353-2/2026			
Észrevételében kifogást nem emelt. Ezért tervezői válasz nem szükséges.			