



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: **694-65** /2025.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2025. március 26-i ülésére

Tárgy: 0113 és 2401 hrsz-ú helyi közutak megosztása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Az előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna

Melléklet: kérelem, munkaközi vázrajz

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

☒

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Képviselő-testület !

Dr. Tamus István ügyvéd az érintett ingatlantulajdonosok megbízásából az előterjesztéshez csatolt megkereséssel fordult Önkormányzatunkhoz.

A kérelemben leírtak egy részét (ami HÉSZ módosítást igényel) külön napirendben tárgyalja a Képviselő-testület.

A kérelemben szereplő, korábbi önkormányzati határozatokkal már jóváhagyott területcserék alapja az Önkormányzat tulajdonában lévő 0113 és 2401 hrsz-ú utak megosztása, melyek egy-egy részét a későbbiekben útként megszüntetnénk, majd a kérelmezők területéhez csatolnánk.

A telekalakítási eljárásokhoz szükséges a tulajdonos Önkormányzat Képviselő-testületének döntése a megosztásra vonatkozóan.

Kérem, hogy a csatolt kérelem és tervezett változásokat bemutató munkaközi vázrajz alapján fogadják el az alábbi határozati javaslatot.

Határozati javaslat
.../2025. (III. 26.) számú határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2025. (III. 24.), valamint a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság .../2025. (III. 25.) számú határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 0113 hrsz-ú, 15366 m² területű, valamint 2401 hrsz-ú, 13936 m² területű kivett – út ingatlanokat meg kívánja osztani.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármester a telekalakítási eljáráshoz kapcsolódó intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Kapja: Dr. Tamus István, műszaki csop. vez.

Alsónémedi, 2025. március 20.

Dr. Tüske Zoltán
Polgármester



Az előterjesztés törvényes!

Nagy Ibolya

Nagy Ibolya
jegyző



**dr. Tamus István**

ügyvéd

székhely: 1024 Budapest, Lövház u. 7-9. III/22.

e-mail: office@tamus.hu

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

dr. Tüske Zoltán
 Polgármester Úr részére

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL

ÜGYINTÉZŐ

SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.

Szabó

Érkezett: 2024. 11. 13.

Száma: AN/ 7993-1 /20. 24.

Tisztelt Polgármester Úr

A Village Service Center Kft. (székhelye: 2351 Alsónémedi, Öregországút 2405/5 hrsz.) és az I-Híd Ingatlankezelő Kft. (székhelye: 1138 Budapest, Karikás Frigyes út 20.), valamint Apáthy Zoltán Endre 1012 Budapest, Várfok utca 7-9. A lph. 2. em. 3. szám alatti lakos ügyfeleim közös jogi képviseletében eljárva dr. Tamus István ügyvéd az alábbi összefüggő tárgykörökben keresem meg a Tisztelt Polgármester Urat. Jogi képviselet ellátására vonatkozó ügyvédi meghatalmazásomat mellékelem.

Tisztelettel előadom, hogy ügyfeleim több részből álló komplex kérelmének bizonyos vonatkozásban előzményeit tartalmazza az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 186/2007.(06.29.), 146/2010.(06.25.), 147/2010.(06.25.) és 145/2011.(04.26.) számon meghozott korabeli határozatai, amelyek az Alsónémedi 0128/8, 0128/14, 2405/3, 2405/4, 2405/5, 2401 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatosan tervezett telekalakításokra figyelemmel kerültek meghozatalra.

Az I-Híd Kft. tulajdonában áll az Alsónémedi 2405/4 hrsz-ú kivett inkubátorház, porta és udvar földhivatali megjelölésű 1ha 8064m² területű belterületi ingatlan.

A Village Service Center Kft. tulajdonában áll az Alsónémedi 2405/5 hrsz-ú kivett építési terület földhivatali megjelölésű 2ha 4773m² területű belterületi ingatlan.

Apáthy Zoltán Endre ügyfelem tulajdonában áll a Alsónémedi 0128/5-7 hrsz-ú ingatlanok hozzácsatolása útján kialakult Alsónémedi 0128/8 hrsz-ú szántó földhivatali megjelölésű 18.377m² területű külterületi ingatlan és az Alsónémedi 0128/14 hrsz-ú 3564m² területű fásított terület földhivatali megjelölésű külterületi ingatlan és az Alsónémedi 2405/3 hrsz-ú 3772m² területű kivett közforgalmú magánút földhivatali megjelölésű belterületi ingatlan.

Az ingatlanok tulajdoni e-hiteles lapjait mellékelem.

Alsónémedi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2019.(III.01) számú rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (továbbiakban: HÉSZ) az Apáthy Zoltán Endre tulajdonában álló ingatlanok a tervezett belterületi határvonalon belülre esnek, mint beépítésre szánt GKSZ-1 övezeti besorolással rendelkező területrészek.

Ügyfelem ismételten kérelmezi a két megjelölt ingatlan belterületbe vonására vonatkozó földvédelmi eljárás megindítását a termőföldről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15.§-ban írt rendelkezésekre figyelemmel azzal az indokkal, hogy az ingatlanon telephely beruházást kíván megvalósítani. Itt hívom fel azt a tényt, hogy a T. Képviselő-testület 145/2011.(04.26.) számon már hozott határozatot az Alsónémedi 0128/8 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról, amely végrehajtásra nem került és az ingatlannal közvetlenül szomszédos belterületi ingatlanokon az övezeti besorolásnak megfelelő telephelyek üzemelnek.

Tisztelettel kérem Polgármester Urat, hogy az Alsónémedi 0128/8 és 0128/14 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági művelésből való kivonása és belterületbe vonása tárgyában szíveskedjen az önkormányzat eljárásrendjének megfelelő döntési mechanizmusát elindítani.

Megkeresésem második iránya kapcsán előadom, hogy a HÉSZ szabályozási vonala az Alsónémedi 0128/8 hrsz-ú ingatlanok a 4604 számú országos közút felőli részén azzal párhuzamosan szabályoz ki egy 16 méter szélesre tervezett szervízutat és egy 43 méter mélységű zsákfordulót, míg az Alsónémedi 2405/4 hrsz-ú ingatlan területéből a szervízutat 12 méter szélességben jelöli meg.

A szabályozási tervlappal kapcsolatosan ügyfeleim álláspontja az, hogy a szervízút és a mezőgazdasági gépek főútra való kifordulását segítő zsákforduló kialakítására ok és szükségesség nincsen, mert mezőgazdasági gépforgalom az érintett területen nincsen és a szabályozási mérték önmagában is eltűzött.

Ezen álláspont mind közlekedéstervezői, mind településtervezői szempontokat figyelembe véve is támogatható, melyre figyelemmel ügyfeleim a 3/2019.(III.01) számú rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását kérelmezik akként, hogy a fentebb megjelölt szervízutat és zsákfordulót a szabályozási tervlap mellőzze, ezzel elkerülve a két külön tulajdonban álló önálló ingatlan indokolatlan területvesztését. Mellékelem a szabályozási terv hatályos tervlapját.

Kérelmem harmadik vonatkozása mindhárom ügyfelet érinti az Alsónémedi Önkormányzat és ügyfeleim közötti telekcserén alapuló tervezett telekalakítást illetően, amely ügylet előzményeit a hivatkozott testületi határozatok érintik.

A korábbi telekcseréhez képest az ügylet tartalmi változásának oka a HÉSZ módosítási javaslattal érintett területek miatt az átadandó terület csökkenése, amely területeltérést kiegyenlít az a beruházás, amelyet a 2403/3 hrsz-ú út ingatlan aszfaltozása és a főútvonal csatlakozáshoz szükséges csomópont kialakítása jelent, amely önkormányzati törzsvagyongba átadásra kerülne.

A telekcseré körében a 2405/3 hrsz-ú 3772² területű közforgalmú magánút teljes területcseréjét és a 0128/14 hrsz-ú fásított terület 878m² területrésze cseréjét jelölnénk az önkormányzat tulajdonában álló 2401 hrsz-ú, a 0113 hrsz-ú és a 0128/66 hrsz-ú út ingatlanok mindösszesen 8452m² területe cseréjéért a mellékelt telekalakítási vázrajz tervezet szerint.

A tervezett telekalakítás részei:


- Az Apáthy Zoltán Endre tulajdonában álló ingatlan teljes 3776m² területe hozzácsatolásra kerül az önkormányzat tulajdonában álló 0128/66 hrsz-ú ingatlan megosztásából kialakuló 65m² területtel együtt az önkormányzat tulajdonában álló, a lentebb írtak szerint megosztásra kerülő 0113 hrsz-ú ingatlanhoz.
- Az önkormányzati tulajdonú 0113 hrsz-ú ingatlan megosztásából 2233m² nagyságú rész és a 0128/66 hrsz-ú ingatlanból 38m² nagyságú rész Apáthy Zoltán Endre tulajdonában álló 0128/8 hrsz-ú ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra.
- Az önkormányzati tulajdonú 0128/66 hrsz-ú ingatlan megosztásából 154m² nagyságú rész és a 2401 hrsz-ú ingatlanból 1332m² nagyságú rész Apáthy Zoltán Endre tulajdonában álló 0128/14 hrsz-ú ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra.

- Az önkormányzati tulajdonú 2401 hrsz-ú ingatlan megosztásából 3294m² nagyságú rész az I-Híd Kft. tulajdonában álló 2405/5 hrsz-ú ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra.
- Az önkormányzati tulajdonú 2401 hrsz-ú ingatlan megosztásából 1336m² nagyságú rész a Village Service Center Kft. tulajdonában álló 2405/4 hrsz-ú ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra

Kérem szépen a T. Polgármester Urat, hogy szíveskedjen a területcserén alapuló telekalakítás tárgyában az Önkormányzat eljárásrendjének megfelelő folyamatokat elindítani.

Tisztelettel szeretném jelezni, hogy ügyfeleim vállalják a fentebb előadottak végrehajtása érdekében szükséges hatósági eljárások, tanulmányok, tervdokumentációk és egyéb szükséges műveletek teljes költségeinek megfizetését.

Kelt: Budapest, 2024. november 12.



Tisztelettel: **dr. Tamus István**
ügyvéd

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS**Alulírottak**

Apáthy Zoltán Endre (születési helye és ideje: Budapest, 1971. augusztus 23.; anyja neve: Rózsa Judit)
1012 Budapest, Várlok utca 7-9. A lph. II. emelet 3. szám alatti lakos és az
I-Híd Ingatlankezelő Kft. (székhelye: 1138 Budapest, Karikás Frigyes u. 20.; Cg.01-09-732825;
képviselésében: **Apáthy Márton** ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), valamint a
Village Service Center Kft. (székhelye: (székhelye: 2351 Alsónémedi, Öregországút 2405/4 hrsz.;
Cg.01-09-; képviselésében: **Schlottner András** ügyvezető önálló cégjegyzési joggal)

meghatalmazzuk


dr. Tamus István ügyvédet (székhelye: 1024 Budapest, Lövház utca 7-9. III. em. 22.; KASZ:
36070019; e-mail: office@tamus.hu; elektronikus cím: 58234688#cegkapu), hogy Alsónémedi
Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatal előtt teljes jogkörrel eljárjon képviselőnkben a
tulajdonunkban álló ingatlancsoporttal kapcsolatos ügyintézés során.
Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Kelt: Budapesten, 2024. november 12. napján


Apáthy Zoltán Endre
Meghatalmazó


I-Híd Ingatlankezelő Kft.
képv.: **Apáthy Márton**
Meghatalmazó


Village Service Center Kft.
képv.: **Schlottner András**
Meghatalmazó


dr. Tamus István
Ügyvéd
Meghatalmazott

I-HÍD Kft.
1138 Bp., Karikás Frigyes u. 20. sz.
Adószám: 13390837-2-41

VILLAGE SERVICE CENTER Kft.
2351 Alsónémedi, Öregországút utca 2405/4.
Adószám: 23506882-2-13
4.

Alsónémedi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
2351 Alsónémedi, Fő u. 58.

K I V O N A T

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2007. június 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

186/2007. (06. 29.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság 99/2007. (06. 19.) sz. határozati javaslatát figyelembe véve – engedélyezi a 2401 hrsz-ú út folytatását az Öregországúttal párhuzamosan szervízútként, annak önkormányzati tulajdonba kerülésével. Csak ezzel a feltétellel járui hozzá a Képviselő-testület a Mega-Rent Kft. által benyújtott út áthelyezési kérelméhez.

Felelős: dr. György Balázs polgármester.
Határidő: folyamatos.

kmf.

Dr. György Balázs sk.
polgármester

Rozgonyi Erik sk.
jegyző

Alsónémedi, 2007. július 02.

A kivonat hiteles: Györvári István Lászlóné



Br. F.

Alsónémedi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
2351 Alsónémedi, Fő u. 58.

KIVONAT

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2010. június 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

146/2010. (06. 25.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 39/2010. (06. 17.) sz. határozati javaslatát figyelembevéve – úgy döntött, hogy az előterjesztéshez mellékelte térkép alapján az alsónémedi 0113 hrsz-ú utat megosztja és az így kialakuló útból a 0103 hrsz-ú út felé eső részt, a folyamatban lévő telekalakítás során kialakuló 2401/4 hrsz-ú utat és a 0128/66 hrsz-ú utat „beépítetlen területté” kívánja minősíteni.

Határidő: folyamatos.

Felelős: Dr. György Balázs polgármester.

kmf.

Dr. György Balázs sk.
polgármester

Rozgonyi Erik sk.
jegyző

Alsónémedi, 2010. június 29.

A kivonat hiteles: Györfői István Lászlóné



**Alsónémedi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
2351 Alsónémedi, Fő u. 58.**

K I V O N A T

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2010. június 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

Kihagyva a kihagyandókat!

147/2010. (06. 25.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 39/2010. (06. 17.) sz. határozati javaslatát figyelembevéve – úgy döntött, hogy a 146/2010. (06. 25.) sz. önkormányzati határozatban említett ingatlanokat elcseréli út céljára az előterjesztéshez mellékelt térkép alapján úgy, hogy az ingatlanok kialakításával és a cserével kapcsolatos valamennyi költség a cserét kezdeményező vállalkozást terheli.

Határidő: folyamatos.

Felelős: Dr. György Balázs polgármester.

kmf.

**Dr. György Balázs sk.
polgármester**

**Rozgonyi Erik sk.
jegyző**

Alsónémedi, 2010. június 29.

A kivonat hiteles: Győrfi István Lászlóné



**Alsónémedi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
2351 Alsónémedi, Fő út 58.**

KIVONAT

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2011. április 26-i ülésének jegyzőkönyvéből**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **9 igen** szavazás alapján az alábbi határozatot hozta:

145/2011. (04.26) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsónémedi község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (V. 03.) sz. rendeletében meghatározottak szerint az Alsónémedi 0128/5-8 hrsz-ú ingatlanokat a község belterületéhez csatolja.

Határidő: folyamatos.

Felelős: dr. Deák Erzsébet jegyző.

Kmf.

































Vincze József sk.
polgármester

Dr. Deák Erzsébet sk.
jegyző

A kivonat hiteles: Győrfi István Lászlóné

Alsónémedi, 2011. május 05.

JELMAGYARÁZAT

	a telek be nem építhető része		natura 2000 terület határa
	építési telken belüli védőterület		ex-lege védett lap terület határ
	tervezett belterület határa		tájékvédelmi szempontból kit
	A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		EGYÉB KORLÁTOZÓ, TÁJÉKC
	szabályozási vonal		belvizjárta terület határa
	szabályozási szélesség		bányaterület határa
	övezet, építési övezet határa		védőterület, védőtávolság hatá
	építési övezet, övezet jele		nyomvonalak és szennyvíztiszt
	MÁ-á		többszintes kialakítandó zöldfi
	Az övezeti paraméterek a HÉSZ vonatkozó előírásaival együtt alkalmazandók!		KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI
	A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI		120 kV -os villamosenergia átv
	javasolt telekhatár		földgázszállító vezeték
	kötelező megszüntető jel		kölajszállító vezeték
	javasolt megszüntető jel		EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZM
			telekcsoport újraosztással érint
			

KIVONAT

Aisónémedi

Önkorm. Képviselő Testületének 3/2019. (III-01.) rendeletével elfogadott Helyi Ép. Szabályzatból és Szabályozási Tervből.

A kivonat hiteles
Aisónémedi, 20... év ... hó ... nap.

aláírás



Alsónémedi
Telekcsoporthújraosztás



- : MEGLÉVŐ, TELEKRENDEZÉS UTÁN IS MEGHARADÓ ÚTSZAKASZOK
- : TELEKMEGOSZTÁS UTÁN MEGSZÜNTETENDŐ ÚTSZAKASZOK
- : TERÜNETCSERE ÚTJÁN A Z ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBA KERÜLŐ ÚT UTAK