



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

**2351 Alsónémedi, Fő út 66.**

Tel: 29/337-101

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

Szám: AN/ *694-205* /2025.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. október 29-i ülésére

**Tárgy:** Fő út 71. sz. alatti ingatlanra tervezett beruházás bemutatása

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**Előterjesztést készítette:** Szabóné Bán Julianna műszaki csoportvezető

**Melléklet:** Előzetes tájékoztató

**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!**

A FÉNY Alkotóműhelyek Kft. képviselőjében Gál Róbert építészmérnök ügyvezető az előterjesztéshez csatolt beadvánnyal kereste meg Önkormányzatunkat.

A tervezett beruházás előzetes terveinek bemutatására a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság, valamint a Képviselő-testület ülésén kerül sor.

A véglegesített tervdokumentációt a településkép védelméről szóló 9/2018. (IV. 27.) önkormányzati rendelet alapján a települési főépítész szakmailag véleményezni fogja, így jelen döntésnek közvetlen joghatása nincsen, csak a kérelmezők és a tervező kívánja azt előzetesen ismertetni a Képviselő-testülettel.

Kérem Önöket a tájékoztatóban leírtak és a bemutatott tervek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

**...../2025. (X. 29.) sz. önkormányzati határozat**

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Fő út 71. sz. alatti ingatlanra tervezett beruházással kapcsolatos előterjesztést és – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2025. (X. 27.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy a beruházás megvalósítását elviekben támogatja, az ellen nem emel kifogást.**

**Határidő: folyamatos**

**Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester**

**Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető,**

Alsónémedi, 2025. október 17.

  
Dr. Tüske Zoltán  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:



Előzetes tájékoztató a Fő utca 71. telekre tervezett magánberuházásról

<b>ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL</b>	
MAGÁNBERUHÁZÁSOK SZIGNALÁST VEZETŐ 2.	
Szabó	
Érkezett:	2025. 10. 14.
Szám: AN/	7781-1/2025.

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő Testület!

Kiss Béla és Szarka Eszter felkereste tervező irodánkat, hogy a Fő úton elhelyezkedő telkükre (jelenleg hentes) tegyünk egy koncepcionális javaslatot egy új épület beruházással kapcsolatban.

Eszter és Béla konkrét elképzelés nélkül jött el hozzám, nagy nyitottsággal több órán át beszélgettünk erről a területről és a lehetőségekről, még mielőtt vállalkoztam volna csapatommal erre a tervezési feladatra.

Számos ingatlan beruházói beszélgetésen estem át az elmúlt években, ahol sokszor azt tapasztaltam, hogy a beruházó szinte mindig a területből történő maximum kisajtolására törekedett (maximális beépítés, maximumon minden mutató). Persze gazdaságossági szempontokat figyelembe véve érthető ez a szemlélet, de építész tervezőként mindig nagyra értékeljük az olyan beruházókat, akiknek fontos szempont az is, hogy szépet, jót hozzon létre a közösségének úgy, hogy ezzel az ő beépített területe egyébként csökken. Amikor ezt a szemléletet tapasztaltam Eszternél és Bélánál, jó szívvel vállalkoztam arra a feladatra, hogy közösen induljunk el egy úton, aminek során Alsónémedi település központjába tervezünk egy új középületet.

Sokan ismeritek az iskolára készített tervünket. Talán emlékeztek miként született ott a koncepció terv. A tervezés során számos szempontot figyelembe véve igyekeztünk egy értelmes, hosszú távú, alaposan átgondolt javaslatot tenni. Azért emlegetem ezt fel, mert nagyon hasonló légkörben született erre a fő úti telekre is a koncepció tervünk. Alaposan áttanulmányoztuk erre az övezetre vonatkozóan a HÉSZ-t (Alsónémedi Helyi Építési Szabályzatát) és a Településképi rendeletet. Kijelenthetem, hogy az általunk készített koncepció terv ezekkel teljes mértékben összhangban született, ezen előírásoknak megfelel.

Vegyes rendeltetésű övezetről van szó (Vt-2), ami teljesen érthető és szokványos is, mivel egy település központjáról van szó. Ebben az övezetben a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás, szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport, melléképület. (pontos HÉSZ paragrafus a mellékletben)

A fentiekkel összhangban egy vegyes rendeltetésű épületre tettünk javaslatot. Ebben az épületben a földszinten vendéglátó helyek, üzletek, egyéb szolgáltatók kapnának helyet, az emelet egyik felében kiadható irodák, másik felében pedig egy mini panzió kerülne elhelyezésre. A telek hátsó csendesebb részén kettő lakás kerülne elhelyezésre.

Konkretizálva a fentieket: Úgy gondoljuk, hogy Alsónémedin kevés az új és jó minőségű kiadható üzlet, szolgáltató, iroda, illetve egy éjszakára is kiadható szállás terület. A Fő úton lévő kiadható üzletek nagyrészt kiöregedő, korszerűtlen épületekben működnek. A beruházás,

amiben gondolkozunk egy jövőbe mutató, hosszú távú projekt, ami magas színvonalú tereket kínál a leendő bérlelőknek és a némedi lakosságnak, akik ezt használni fogják.

Funkciók felsorolás szintjén, amik eszünkbe jutottak: földszinten Fő út felé egy teraszos-tornácos vendéglátó (az egészségházzal azonosan zöld növényzeti előtérrel), földszinten akár pékség, delikát, virágos, drogéria, papírbolt, ajándékbolt, kávézó, borozó, pizzázó, palacsintázó, fodrász, kozmetikus, körmös, butik, masszázs stb. Az emeleten irodák kisebb helyi vállalkozóknak, inkubátor jellegű iroda tér akár kezdő vállalkozóknak, magánorvosi rendelő, magán fogorvos, ügyvédi iroda, mérnök iroda stb. Az emeleten egy kisebb területen éjszakára is kiadható panzió jellegű funkcióban is gondolkozunk. Ez azért merült fel, mert Alsónémedin nincs egy jó színvonalú szállásépület. Legyen szó a Betyárban egy esküvőről, egy nagy családi eseményre távolról érkező vendéget sem lehet sokszor elszállásolni. Ezért merült fel 3-4 db 2 fős jó minőségű szálloda jellegű szoba (fürdővel) kialakítása. Tisztában vagyunk azzal, hogy sokakból ez ellenérzéseket válthat ki, de fontos kiemelni, hogy nem munkásszállásról van szó, hanem egy hiánypótló jellegű egy éjszakára is kiadható jó színvonalú mini panzióról.

Két szintes, összesen egy 700-800 négyzetméter hasznos területű épület volumenről lenne szó. Az 1834 négyzetméteres telken a 45 %-os beépíthetőség a megengedett, ehhez képest 28%-os beépítésig mentünk el, annak érdekében, hogy a telek belsejében jelentős zöldterületet és a szükséges parkoló számokat ki tudjuk alakítani, illetve ezek mellett fontos gesztusnak láttuk településképileg, hogy az épületet hátra húzzuk és az egészségházhhoz hasonlóan itt is egy zöld előtér alakuljon ki.

Egy színvonalas magánberuházásról van szó, de emellett ez a beruházás a közös településünk központját is érinti. Úgy gondolom nagyfokú alázattal viszonyultunk beruházói és tervezői oldalról is a területhez, éppen ezért fontosnak láttuk azt is, hogy a Polgármester urat és a Képviselő testületet is előzetesen tájékoztassuk a szándékunkról, mielőtt az engedélyezési terveket elkészítenénk, illetve mielőtt a hivatalos Településképi Véleményezési eljárást lefolytatnánk.

A koncepció tervet örömmel bemutatjuk a képviselő testületi ülésen, de fontosnak láttam, hogy egy összefoglalót előzetesen elküldjek. Végezetül le szeretném írni, hogy Alsónémedi lakosként nagy öröm látni a település központ fejlődését, az egészségházon át a Fő út jelentős megszépülését, hamarosan a díszter valóra válását. Tudom, hogy az önkormányzat a saját ingatlanjain is nagy gondossággal fog eljárni az új épületeket illetően. Emellett üdvözlendő példának tekintem azokat a magánberuházói fejlesztéseket, amiktől a településközpont szolgáltatási színvonala egyértelműen javulni fog.

Tisztelettel és üdvözléssel:

*Gál Róbert*

*építészmérnök, ügyvezető*

Alsónémedi, 2025.10.13.

Melléklet (Alsónémedi Helyi Építési Szabályzatából kimásolva)

HÉSZ 33. § (1) Az építési övezetbe Alsónémedi történelmileg kialakult, halmazos beépítési karakterét őrző, jellemzően oldalhatáron álló beépítési módú, vegyes funkciójú telkei tartoznak. A Vt jelű építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport
- g) A Vt-1 és a Vt-2 jelű építési övezetben melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület az 1 melléklet 1.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.