



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

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

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: **PN/126-86/2026.**

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: I-Híd Kft. HÉSZ módosítási kérelme ügyében hozott határozatok módosítása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Melléklet: -

Az előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna műszaki csop. vez.

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

☐

Elfogadás: egyszerű többség
minősített többség

☒☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

☐

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság

☐

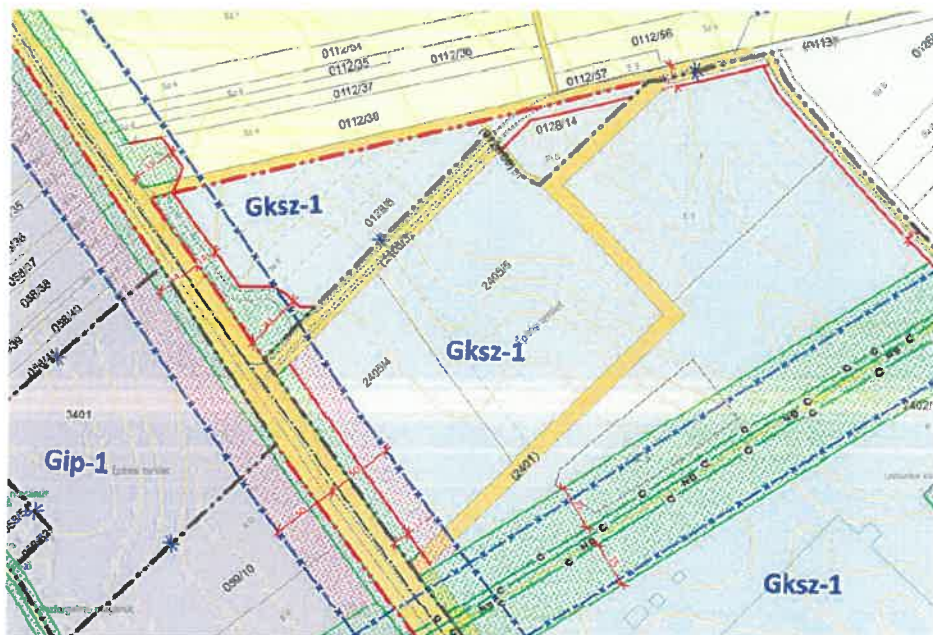
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2025. márciusi rendes ülésen tárgyalta és támogatta az I-Híd Kft. – akkori témák között 4. pontként szereplő – alábbi kérelmét:

sorsz.	hírsz	kérelmező	szakmai megoldási javaslat	Döntési javaslat	javasolt támogatás az Önkormányzat felé
4	0128/8, 2405/4	Dr. Tamus István megbízott jogi képviselő	Szervízút és zsákforduló megszüntethető, a kérelem tárgyát képező térség Gksz-1 övezetből egy új, Kváll – különleges vállalkozói építési övezetbe átsorolható	A kérelem támogatható, amennyiben az övezeti besorolás módosítását a kérelmező elfogadja	–



62/2025. (III. 26.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 23/2025. (III. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja úgy, hogy a 2405/3, 0128/14, 2401, 0113 és 0128/66 hrsz-ú ingatlanokat érintő területrendezés megvalósíthatósága érdekében – ha a kérelmező számára elfogadható – Kváll jelű különleges vállalkozói övezetbe sorolja át.

A tervezett Kváll jelű különleges vállalkozói övezet építési paraméterei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek		
1.	építési övezet	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szinttelési mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Kváll	6000	50	Szabadon álló	40	40	15	40	15	1,4

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

A kérelmező a későbbiekben, a 2025. október 29-i ülésen a fenti döntés kiegészítéseként az Alsónémedi 0128/8, 0112/37 és 0112/38 hrsz-ú ingatlanokra is kérte kiterjeszteni ugyanezen övezeti átsorolást, melyre az alábbi határozat született:

224/2025. (X. 29.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 76/2025. (X. 27.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja úgy, hogy a 0128/8, 0112/37 és 0112/38 hrsz-ú ingatlanokat érintő területrendezés megvalósíthatósága érdekében Kváll jelű különleges vállalkozói övezetbe sorolja át.

A tervezett Kváll jelű különleges vállalkozói övezet építési paraméterei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek	
1.	építési övezet	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Kváll	6000	50	Szabadon álló	40	40	15	40	15	1,4

Határidő: folyamatos

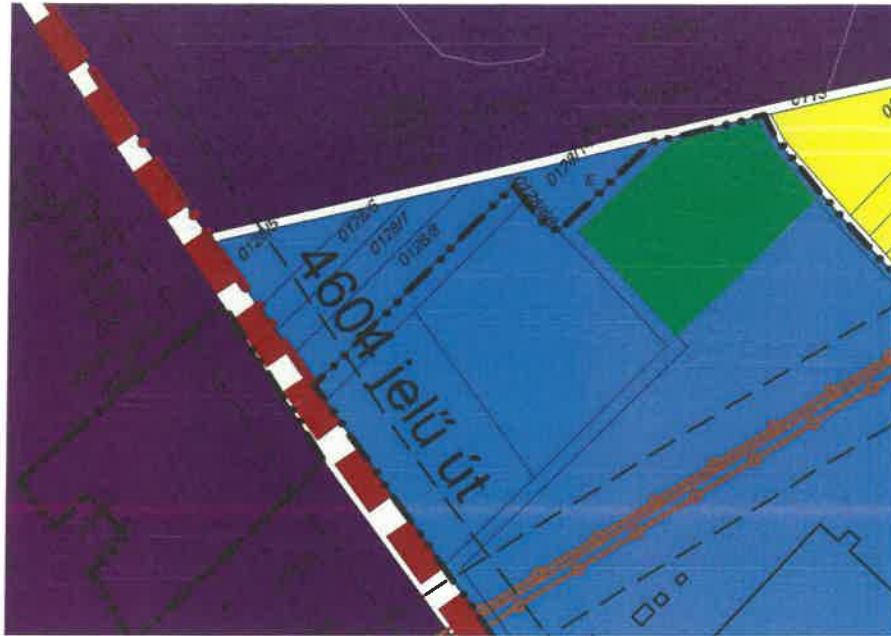
Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Az új, Kváll jelű különleges vállalkozó övezetbe sorolásra vonatkozó javaslatnak és döntésnek az volt az indoka, hogy a Alsónémedi hatályos Településszerkezeti terve a 0113 hrsz út területét – mivel az a Szabályozási terven, mint tervezett 11. út - KÖu-4 közlekedési terület övezetbe sorolta, így az útkategóriája miatt nem a Gksz területtel együtt került egy területfelhasználásba, azaz a tervi színezés szerint a tervezett út területe ún. beépítésre nem szánt közlekedési terület, ezért annak törlésével ún. új beépítésre szánt terület került volna létrehozásra, mint Gksz gazdasági terület. Újonnan beépítésre szánt gazdasági terület kijelölését azonban a 2024. jan. 1-e óta hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírása **nem tette lehetővé.**

2026. 01.14-én módosításra került a 419/2021. Korm. rend. 78/D.§ (4) c), valamint (4a) bekezdése, mely szerint az út megszűnése már nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

Új beépítésre szánt területként Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) b) pont szerint **NEM lehet gazdasági területet kijelölni.**

Mivel jelen esetben a terület északnyugati részén a (a lentebb látható szerkezeti terv kivonaton lilával jelölt) Gip területhől kerül 2 telek nyugati része átsorolásra (késsel jelölt) Gksz-be, ez nem új beépítésre szánt terület, mert már a Gip, amiből átsoroljuk, szintén beépítésre szánt.



Fentiek miatt ésszerű a korábbi, Kváll jelű övezetre történő módosításról szóló határozatok hatályon kívül helyezése és a kérelmező eredeti szándékának megfelelően a fejleszteni kívánt terület egységes Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolása, ami lehetővé teszi a későbbi területcseréket és telekhatár-rendezéseket is.

Ezen felül korábbi határozatok nem tartalmaztak döntést a kérelemben és a szakmai javaslatban is szereplő szabályozási vonalak és zsákforduló kiszabályozás módosítására vonatkozóan, így ezt is javasoljuk pótolni.

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

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2026. (IV. 27.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja úgy, hogy a 0112/37, 0112/38, 2401, 0113 és 0128/66 hrsz-ú ingatlanokat Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja át, valamint a 0128/8 és 0112/37 hrsz-ú ingatlanokat érintő kiszabályozott fordulókat törlésre kerülnek, a szervízút kiszabályozása pedig a gazdasági övezetekben szükséges útszélesség méretéhez illeszkedik.


A Képviselő-testület ezzel egyidejűleg a 62/2025. (III. 26.) és a 224/2025. (X. 29.) önkormányzati határozatokat hatályon kívül helyezi.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

Alsónémedi, 2026. április 23.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző