



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**

**2351 Alsónémedi, Fő út 66.**

Tel: 29/337-101,

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

Szám: AN/h38-38 /2024.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület **2024. március 13-i** soros ülésére

**Tárgy:** Oláh Sándor szabályozási terv módosítási kérelme

**Mellékletek:** kérelem  
szabályozási terv kivonat

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**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 és Tájékoztató Bizottság

☐

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

☒

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlantulajdonosok megbízásából eljáró Oláh Sándor az előterjesztéshez csatolt kérelemmel fordult Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületéhez.

A kérelemmel érintett 069/7 hrsz-ú ingatlant a hatályos Helyi Építési Szabályzat Má-t1 jelű tanyás mezőgazdasági övezetbe sorolja, melynek az építési paraméterei az alábbiak:

### 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	
			területe (m2)		felett (%)		alatt (%)			
			gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya) *	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)
	Meglévő tanyák övezete	Má-t1	10 000	10 000	3% birtoktesthez kapcsolódóan		3% birtoktesthez kapcsolódóan		6,5	L: 4,5 G: 6,5

Az ingatlan kedvezőbb hasznosíthatósága és a tulajdonosok által tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében kérelmezik az ingatlan övezeti besorolásának módosítását Má-t2 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre, miáltal az alábbiak szerint változnának a fenti paraméterek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	
			területe (m2)		felett (%)		alatt (%)			
			gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya) *	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)
		Má-t2	6 000	6 000	10 %		3%		6,5	L: 4,5 G: 6,5

(\*) a zárójelben szereplő értékek az új birtokközpont beépíthető legkisebb telekterülete, legnagyobb beépíthetősége.

L: lakóépület

G: gazdasági épület

A 069/7 hrsz-ú ingatlan elhelyezkedése a csatolt szabályozási terv kivonaton látható.

A kérelmező vállalta a tervezési költségek megtérítését, így támogató döntés esetén 3 oldalú tervezési szerződés keretében indulhat meg a módosítási folyamat.

**Határozati javaslat**  
**.../2024. (III. 13.) sz. önkormányzati határozat**

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság .../2024. (III. 11.) sz. határozatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani kívánja annak érdekében, hogy az Alsónémedi 069/7 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását Má-t1 jelű tanyás mezőgazdasági övezetről Má-t2 jelű tanyás mezőgazdasági övezetre változtassa.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Polgármester

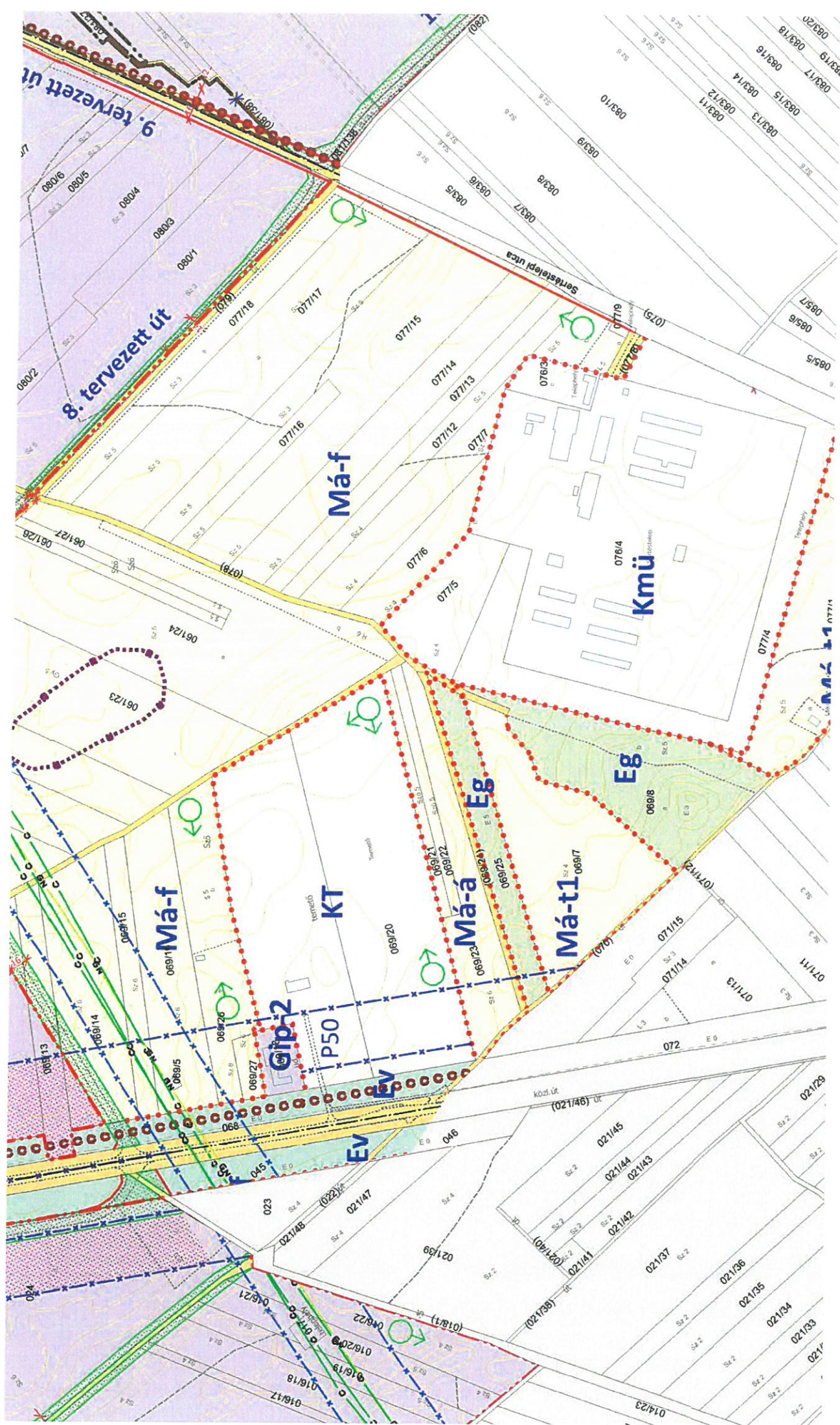
**Kapják:** műszaki csoportvezető, kérelmező

Alsónémedi, 2024. március 5.

Dr. Tüske Zoltán  
polgármester\*

Az előterjesztés törvényes.

Nagy Ibolya  
jegyző



**Címzett:** Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testülete  
**Tárgy:** 069/7 külterületi ingatlan övezeti besorolásának módosítása  
**Dátum:** 2024. február 28.

**Kérelmező:** Szemere Dorottya, Oláh Eszter, Oláh Noémi nevében meghatalmazással eljáró Oláh Sándor

**Kérelmező elérhetőségei:**

e-mail cím: [sandor.olah.logep@gmail.com](mailto:sandor.olah.logep@gmail.com)

mobil telefon: +36 30 343 66 57

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabóné</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2. .....
Érkezett: <i>2024. 03. 21.</i>	
Száma: AN/ <i>1052-1</i> /20. <i>24.</i>	

**Tisztelt Képviselő Testület!**

azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy az Alsónémedi külterület **069/7** ingatlanunk jelenlegi övezeti besorolását **Má-t1** övezetről **Má-t2** övezetre szíveskedjenek módosítani!

**Az eljárás teljes költségét magunkra vállaljuk.** Ezzel együtt kérem, hogy külön eljárásban kezeljék a kérelmünket, hogy annak az átfutási idejét ne befolyásolják más eljárások!

Kérelmem indoklásaként előadom, hogy szeretnénk a telkünket **több földrészletre megosztani**, hogy meg tudjuk valósítani az alábbiak szerint vázlatosan kifejtett fejlesztési terveinket. Az elképzelésünkről csatolok a kérelmemhez egy **munkaközi státuszú elrendezési vázlatot** is.

A telkünkön jelenleg 2 db gazdasági és lakó rendeltetésű és 2 db kisebb méretű gazdasági épület helyezkedik el az azok szilárd burkolatú a megközelítését lehetővé tevő utakkal. Ezeknek az épületeknek a **fennmaradási engedélyeztetését** megkezdtük és reményeink szerint 2024. első negyedévében le is tudjuk azt zárni.

Az OTÉK 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel elfogadott legutóbbi módosítása 2023.03.31. napján hatályba lépett. E rendelet szerint a **tanyákra** vonatkozó rendelet megváltozott és szeretnénk e megváltozott jogszabályi környezethez igazodva továbbfejleszteni a területünket.

A jelenlegi **Má-t1** övezeti besorolás szerint épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek-terület és a **tanyák** részére kialakítható legnagyobb terület **10.000 m<sup>2</sup>**. Azonban ennek megfelelő telkeket nem tudunk kialakítani, mert a telkünk mérete 17.706 m<sup>2</sup>, így a kialakuló területek nem érik el egyenként az előírt legkisebb terület nagyságát és így sajnos nem tudjuk az OTÉK rendeltnek megfeleltetni a telkünket.

Emiatt kérem, hogy támogassák a kérelmünket, és engedélyezzék, hogy az **Má-t2** övezet szerinti legkisebb telek méretet **6.000 m<sup>2</sup>** figyelembe véve tudjuk a telkeket kialakítani.

A kérelmünk szerinti **Má-t2** övezeti besorolás megváltozásával ki tudunk alakítani a fenti OTÉK rendeletnek megfelelő területeket, és el tudunk helyezni a jelenlegiekén kívül különböző gazdasági és vendéglátás rendeltetésű épületeket, amelyekkel a családunk és szűken vett lakóhelyünk érdekeit jobban szolgáló módon tudnánk hasznosítani a tulajdonunkat.

A 2024. januárjában hatálybalépét építési törvényhez igazodva az ingatlant továbbra is **külterületi ingatlanként** kívánjuk megtartani és azt jelenlegi **szántó** művelési ágban művelni.

A fent hivatkozott OTÉK rendelet előírásait figyelembe véve építeni szándékozunk a meglévő épületeinken kívül **önálló gazdasági** rendeltetésű épületet, a gazdasági rendeltetés kereteibe illeszkedő, **vendéglátási rendeltetést is** tartalmazó, több épületből álló és több ütemben megvalósítandó vendéglátó (panzió, vendégház) egységeket és az egyik épületben **melegkonyhás éttermet**, ami a napi vendéglátás mellett rendezvényeket is kiszolgál.

Az önálló gazdasági épületekben a telkünkön jelenleg is meglévő, termő gyümölcsös és azt kiegészítendő, egyéb mezőgazdasági művelés kiszolgálásához kapcsolódó tevékenységeket kívánunk végezni családi gazdálkodási formában. Az önálló gazdasági épületekben a jelenlegi és új telepítéssel kiegészített gyümölcsös termését tervezzük korszerűen feldolgozni, és a gyümölcsös mellé telepítendő gyógy- és fűszernövények, virágkertészeti növények feldolgozását tudjuk elvégezni a hozzájuk tartozó gépek berendezések fedett tárolásával együtt.

Hangsúlyozzuk, hogy ezzel a fejlesztéssel **nem** munkásszállót, vagy ahhoz hasonló egyéb fejlesztést megvalósítani, annak megvalósítást kizárjuk a területünkön.

Terveink szerint a telkünk északi részén jelenleg ideiglenes jelleggel (elvi engedéllyel bíró) üzemeltetett építőipari telephelyünket a fejlesztés befejezésével megszüntetjük.

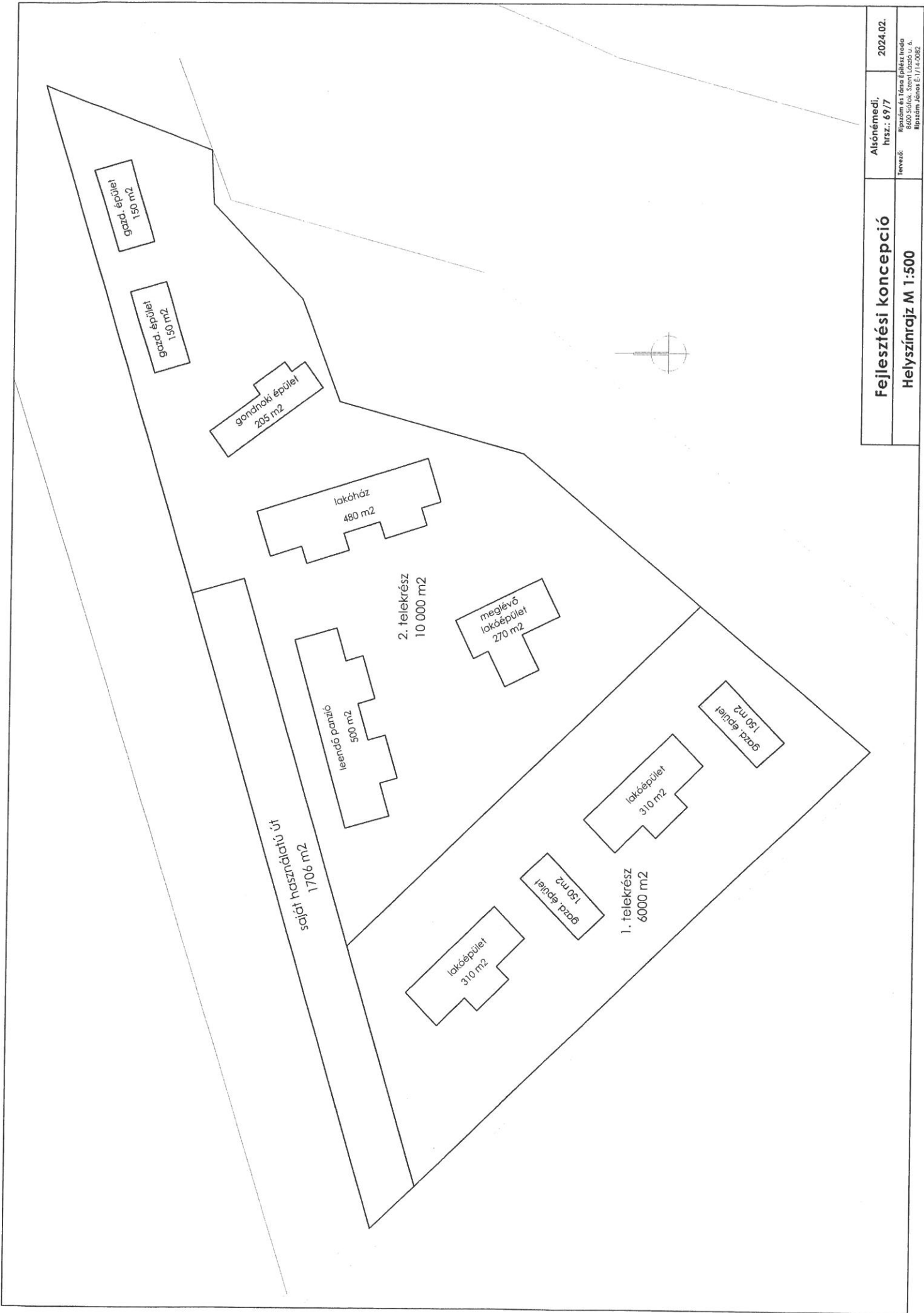
Ezzel a fejlesztéssel együtt tervezzük megépíteni a telkünk szilárd burkolatú úttal való megközelítését lehetővé tevő közutat és a hozzá kapcsolódó közúti csatlakozást.

Emellett természetesen az ingatlant tervezzük a közmű hálózatokba is csatlakoztatni.

Bízva a kérelmünk számunkra kedvező elbírálásban!

Üdvözlettel,

  
Oláh Sándor



Fejlesztési koncepció	Alsónémedi, hrsz.: 69/7	2024.02.
Helyszínrajz M 1:500	tervező: Ripplón és Társai Építész Iroda 8600 Söke, Szent László u. 6. Ripplón János E-1/14-0082	