



## 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 - 158 /2025.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. július 30-i ülésére

**Tárgy:** HÉSZ módosítási kérelem R & Mayer Kereskedelmi Kft.

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**Mellékletek:** Kérelem

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

**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!**

Az R & Mayer Kereskedelmi Kft. (1239 Budapest, Ócsai út 4.) az előterjesztéshez csatolt kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez.

Amint azt a kérelemben is leírták, az általuk megvásárolni kívánt 2726 (korábban 050/46) helyrajzi számú ingatlan a település északi iparterületén, a Vállalkozói utcában található, művelés alól már kivett, belterületi beépítetlen terület.

A területen raktárcsarnokot és irodát szeretnének építeni, azonban a hatályos építésügyi előírások és az ingatlan övezeti besorolása, szabadon álló beépítési módja alapján – a telek méreteiből adódóan – egy, a rendeltetésszerű használatra kb. alkalmatlan szélességű, viszont hosszú épület helyezhető el a telken.

A kérelmező szeretné az ingatlant egy olyan új, Gip jelű gazdasági ipari övezetbe átsoroltatni, amely megengedi az oldalhatáros beépítést, maximum 7 méteres épületmagasság megtartása mellett, ezáltal lehetővé válna a tervezett beruházás megvalósítása. A területre jelenleg hatályos Gip-1 építési övezet egyéb előírásai az újonnan e területre megállapításra kerülő Gip építési övezetbe átemelésre kerülnek. A módosítással járó tervezési és egyéb felmerülő költségeket vállalják.

Fenti tervezési területre vonatkozó TRE módosítási feladat megkezdéséhez a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. (továbbiakban: 419/2021. Korm.rend.) **59.§ (2) bek. szerint ún. együttes határozatban szükséges a tervmódosítással kapcsolatos döntéseket meghozni az alábbiak szerint:**

- 59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**
- a) a készítés vagy módosítás tényét,
  - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a magyar építészettről szóló 2023. évi C törvényben foglalt követelményeknek való megfelelést,
  - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
  - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése** alapozza meg.

Kérem a Tisztelt Bizottságot és Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot és a mellékletét képező főépítész feljegyzést jóváhagyni szíveskedjen!

Határozati javaslat  
.../2025. (VII. 30.) önkormányzati határozat

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2025. (VII. 28.) határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítását az Alsónémedi 2726 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek az (1) bekezdés szerinti területre történő módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
- (3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az „Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 2726 hrsz ingatlanra vonatkozóan” című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.
- (4) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésze készített el.
- (5) A Képviselő-testület az 1. pont szerinti módosítással 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, amennyiben a környezetvédelméért felelős szervek azzal egyetértenek nem tartja indokoltnak.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető

**1. melléklet a .../2025. (VII. 30.) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról**

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL  
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-  
TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**ALSÓNÉMEDI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA  
az Alsónémedi 2726 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan c. terv**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete együttes határozatával támogatja Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának Alsónémedi 2726 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítását.

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat (4) bekezdésében fogadja el.

A jelen tervmódosítással kapcsolatban a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) **135. § (2)** A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

**A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint készül.**

## A TERV TARTALMA

### TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervek készítés célja

Településfejlesztési előzmények

#### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

##### 1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Alsónémedi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

#### II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció

Területrendezési tervekkel

Szabályozási koncepció

Budapest, 2025. július 23.



Ligetfalvi Péter Tibor

Alsónémedi Nagyközség főépítésze

Alsónémedi, 2025. július 23.



Dr. Tüske Zoltán  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:



ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó L.</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: <i>2025. 07. 23.</i>	
Száma: AN/ <i>5962-1/20.25.</i>	



**AAA**  
Highest Creditworthiness  
R & Mayer  
Kereskedelmi Kft.  
Stauer-fir. HU10786864  
D-U-N-S fir. 401222484  
© Dun & Bradstreet  
07 07 2025

R & Mayer Kereskedelmi Kft.

Tel.: +36 1 491-0140

Telephely: H-1239 Budapest, Ócsai út 4.

E-mail: mayer@rmayer.hu

Fax: +36 1 237-0091

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

2351 Alsónémedi,  
Fő út 66.

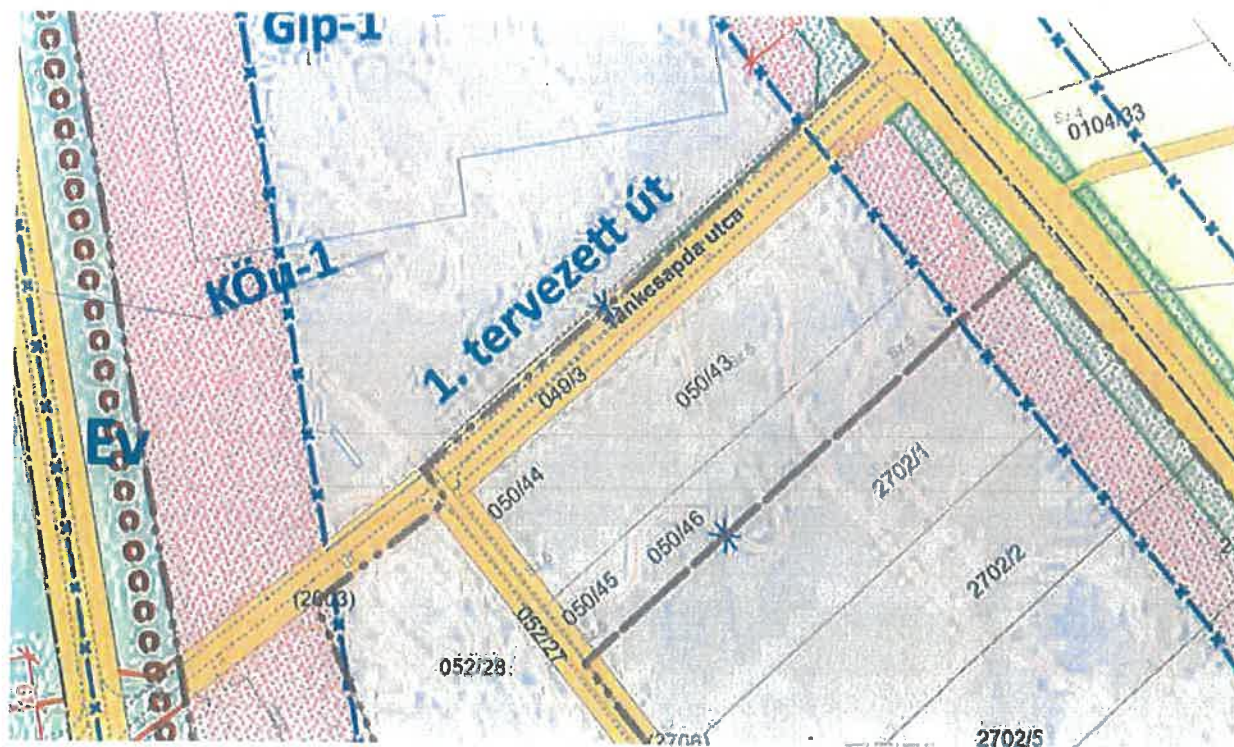
Tárgy: Kérelem helyi építési szabályzat módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Mayer József (született: Kiskunhalas, 1956. december 26., anyja neve: Lehoczki Margit, lakcím: 1117 Budapest, Bíró László József körút 4., A lépcsőház, 2. ajtó), mint az R & Mayer Kereskedelmi Kft. (2315 Szigethalom, Külső Mű út 2., adószám: 10786864-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-065966) ügyvezetője, ezúton kérem az Alsónémedi közigazgatási területére érvényes helyi építési szabályzat módosítását az alábbi ingatlanra vonatkozóan, a három tulajdonos (Zwick Jánosné, Schwarczenberger István János és Schwarczenberger János József) egyetértésével.

**Ingatlan adatai:**

Alsónémedi, Helyrajzi szám: 2726 (korábban 050/46 hrsz)





Az ingatlan sajátosságai alapján egy rendkívül keskeny, kb. 27 méter széles és 232 méter hosszú telekről van szó. A jelenlegi építési szabályozás (Gip-I övezeti besorolás, mely szabadon álló beépítést ír elő, mindkét oldalon 7,5-7,5 méteres oldalkert szabadon hagyásával) egy irreálisan keskeny és hosszú épület megépítését tenné lehetővé, amely az általunk tervezett motorkerékpár-alkatrész raktár és kereskedés építési beruházást nem teszi lehetővé.

Kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításával, a tárgyi ingatlan **egy új Gip övezetbe átsorolásával** tegyék lehetővé számunkra az oldalhatáros beépítést.

Az ingatlanra tervezett hasznos alapterülete 2600 m<sup>2</sup>, az épület tervezett magassága 7 méter.

Az kérelmezett módosítással a szomszédos ingatlanok beépíthetősége nem korlátozódik, viszont az általunk megvásárolt 2726 hrsz-ú terület is optimális paraméterekkel beépíthetővé és hasznosíthatóvá válik.

Bízva a Képviselő-testület támogató döntésében nyilatkozunk, hogy a településrendezési eszközök módosításának valamennyi költségét vállaljuk.

Kelt.: Budapest, 2025.07.23.

Tisztelettel:

Mayer József  
ügyvezető

R&Mayer Kereskedelmi Kft.

