



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/ 694 - 204 /2025.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem I-Híd Ingatlanfejlesztő 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 és Tájékoztató Bizottság



Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság



Tisztelt Bizottság! / Tisztelt Képviselő-testület!

Az I-HÍD Ingatlanfejlesztő Kft. (1138 Budapest, Karikás Frigyes u. 20.) az előterjesztéshez csatolt kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez.

Amint azt a kérelemben is leírták, jelen kérelmük közvetlenül kapcsolódik a korábban már támogatott HÉSZ módosítási kérelmükhöz, mely szerint a Village Service Kft. telephelyének bővítése érdekében történik övezeti átsorolás az érdekeltségükbe tartozó ingatlanok hasznosítása, illetve a meglévő és tervezett utak cseréje érdekében:

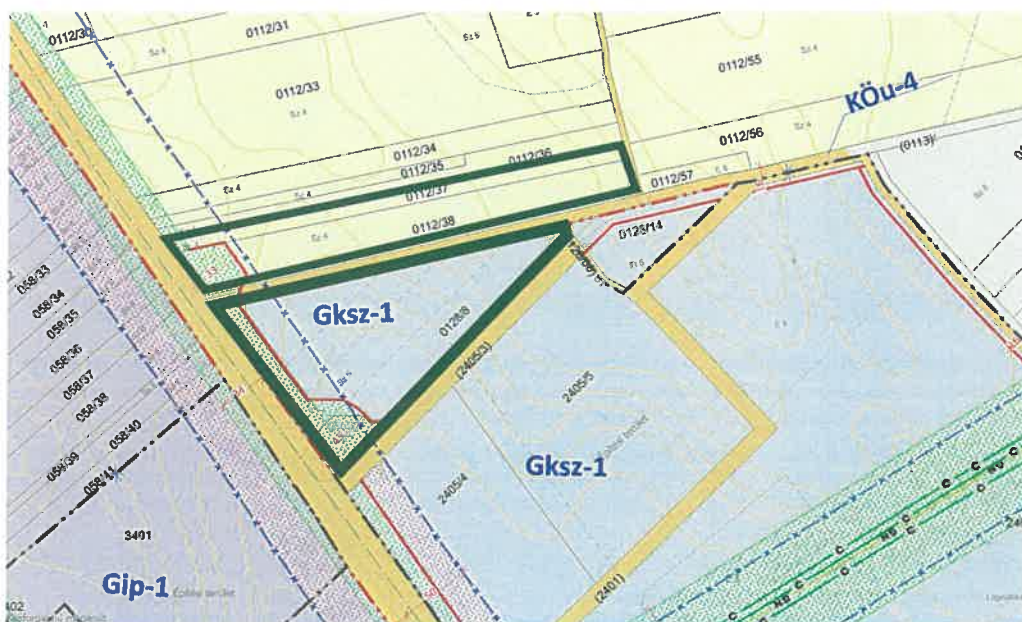
62/2025. (III. 26.) önkormányzati határozat

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)	szintterületi mutató
		terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Kváll	6000	50	Szabadon álló	40	40	15	40	15	1,4

Jelen kérelem az alábbi szabályozási terv kivonaton látható ingatlanok Kváll jelű különleges vállalkozói övezetbe történő átsorolására irányul (sötétzöld keretezéssel jelölve):



Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a szabályozási tervlapon jelölt övezeti határvonalak egyben kialakítandó telekhatárnak is minősülnek, illetve különböző övezetekbe sorolt ingatlanok nem egyesíthetők, a kérelmező által tervezett beruházási célú ingatlan kialakításának feltétele az érintett földrészletek azonos övezetbe sorolása.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot és Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslat elfogadásával támogassák a kérelmező fejlesztési elképzeléseit.

Határozati javaslat
.../2025. (X. 29.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../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
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m2)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Kváll	6000	50	Szabadon álló	40	40	15	40	15	1,4

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmező

Alsónémedi, 2025. október 17.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző



Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat

Képviselő-testülete

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Képviselő-testület!

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
<i>Szabó</i>	
Érkezett:	2025. 10. 17.
Szám: AN/	1845-2/20. 25.

Alulírott Apáthy Márton, mint az I-Híd Kft. képviselője kérem, hogy a korábban már támogatott Helyi Építési Szabályzat módosítási kérelmünkhöz kapcsolódva szíveskedjenek támogatni a szintén a tulajdonunkban lévő Alsónémedi 0112/37 és 0112/38 hrsz-ú, jelenleg Má-á jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartozó ingatlanoknak a most kialakítandó, Kváll jelű különleges vállalkozói övezetbe történő átsorolását. Ezzel a meglévő telephelyünk bővítésére több lehetőségünk adódik, különösen a 0113 hrsz-ú út egy szakaszának megszüntetését és elcserélését követően.

Kérem továbbá, hogy a korábbi, 62/2025. (III. 26.) önkormányzati határozatban foglalt, Kváll jelű övezetbe sorolandó ingatlanok közé vegyék be a most Gksz-1 jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetbe tartozó, a közelmúltban belterületbe csatolásra engedélyezett 0128/8 hrsz-ú ingatlanunkat is, mivel az utak területcseréi után csak így lesz megoldható a saját érdekeltségünkbe tartozó területek összevonása a racionális hasznosíthatóság érdekében.

Budapest, 2025. október 15.

Köszönettel és tisztelettel:



Apáthy Márton

ügyvezető