



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/ 126 - 41 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. február 25-i ülésére

Tárgy: Gépkocsitárolók elhelyezésére vonatkozó HÉSZ módosítási kérelem

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Mellékletek: Kérelem, főépítész szakmai vélemény

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!

Baráth Ferenc Norbert és Baráthné Farkas Adrienn kezdeményezésére Alsónémedi lakosok az előterjesztéshez csatolt kérelemmel fordultak Önkormányzatunkhoz.

A kérelmet Önkormányzatunk települési főépítésze megvizsgálta és a szintén csatolt főépítési szakmai véleményben foglalta össze a javaslatát.

Kérem, hogy a kérelem és a szakmai döntési javaslat ismeretében vitassák meg az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
.../2026. (II. 25.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2026. (II. 24.) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy felülvizsgálja Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek vonatkozó rendelkezéseit a gépkocsitárolók hátsó kertben történő elhelyezhetősége érdekében.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármester a felülvizsgálati folyamat lefolytatására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Kapják: műszaki csoportvezető, kérelmezők

Alsónémedi, 2026. február 19.

Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző



ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2.
Érkezett: 2025. 06. 18.	
Szám: AN/ 5778-1/2025.	

**Kérelem Helyi Építési Szabályzat módosítására
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata részére**

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott kérelmezők azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) módosításra kerüljön oly módon, hogy lehetővé váljon 25–35 m² alapterületű gépkocsitárolók hátsókertben történő elhelyezése lakóingatlanokon belül.

Indoklás:

Ez a kialakítás településszerte elterjedt gyakorlattá vált, becslésünk szerint százas nagyságrendben találhatóak olyan ingatlanok Alsónémedin, ahol a gépkocsitároló a hátsókertben került elhelyezésre. E megoldás gyakorlati, használati és térkihasználási szempontból is indokolt:

- A közterületről történő egyenes, akadálymentes beállást tesz lehetővé a gépjárművel a hátsó udvarban elhelyezett, fedett gépkocsitárolóba, ami jelentősen növeli a mindennapi használat kényelmét.
- Elválasztja a gépjárművet a lakófunkciótól, így biztonsági és esztétikai szempontból is kedvezőbb megoldást nyújt.
- Sok esetben a telekméret és a beépítési adottságok is inkább ezt a megoldást teszik lehetővé, mint az oldalkertben vagy előkertben történő elhelyezést.

A szabályozás ilyen irányú módosítása tükrözné a helyi szokásokat és a lakossági igényeket, valamint gyakorlati és térkihasználási szempontból is életszerű lenne. A jelenlegi szabályozás több tucat ingatlan esetében okoz jogbizonytalanságot, ezért kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy vizsgálja meg a módosítás lehetőségét és indokoltságát.

Kérelmezőként ezúton nyilatkozunk, hogy vállaljuk a HÉSZ módosítással kapcsolatos teljes költségek fedezését, beleértve az esetlegesen szükséges tervdokumentációk, településrendezési eszközök módosításának és jogi adminisztrációjának díját is.

Kérésünket mellékeljük az aláírásgyűjtő ívekkel, amelyek tanúsítják, hogy a helyi lakosság jelentős része egyetért a kezdeményezéssel.

Tisztelettel kérjük, hogy a fentiek alapján a módosítási javaslatot tárgyalja meg a Képviselő-testület.

Tisztelettel,

Baráth Ferenc Norbert
Alsónémedi, 2025.06.17.



Baráthné Farkas Adrienn



ALÁÍRÁSGYŰJTŐ ÍV

Kérelem a Helyi Építési Szabályzat módosítására

Alulírott alsónémedi lakosok azzal a kéréssel fordulunk Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatához, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításával tegye lehetővé könnyűszerkezetes, legfeljebb 25–30 m² alapterületű gépjárműtárolók elhelyezését a hátsókertekben.

Ez a megoldás a településen már most is széles körben elterjedt, sok ingatlan rendelkezik hasonló kialakítással. A szabályozás ilyen irányú módosítása tükrözné a helyi szokásokat és a lakossági igényeket, valamint gyakorlati és térkihasználási szempontból is indokolt és életszerű lenne. A jelenlegi szabályozás százas nagyságrendű ingatlan esetében okoz jogbizonytalanságot, ezért kérjük a képviselő-testületet, hogy vizsgálja meg a módosítás lehetőségét.

Sorszám	Név	Lakcím	Aláírás	Dátum
1.	BARÁTH FERENC	FELSŐERDŐSOR U. 59.		2025.06.03.
2.	BARÁTHNÉ FARKAS ADRIENN	FELSŐERDŐSOR U. 59.	Barni Farkas Adri	2025.06.03
3.	PAP LAJOS	SZÉCHENYI U. 37		2025.06.07
4.	KORCZ ADRIENN	SZÉCHENYI U. 11	Korcz Adri	2025.06.03
5.	ZOLTÁN MIKLÓS	DAMJANICH 14.	Zoltán Miklós	2025.06.3.
6.	ZOLTÁNÉ GÉSZTE ANNYA	DAMJANICH U. 14	Zoltán Gézi An	2025.06.03
7.	ZOLTÁN LEÓT	DAMJANICH 14	Zoltán Leó	2025.06.03
8.	MAJOR JÓZSEF	SZÉCHENYI U. 128.	Major József	2025.06.03.
9.	MAJORNÉ MAKÓSI BRIGITTA	SZÉCHENYI U. 128.	Major József	2025.06.03.
10.	Erdélyi Zoltán	SZÉCHENYI U. 128		2025.06.04
11.	SZALAI JÓZSEF	ZRINYI M. U. 2	Szalai József	2025.06.04.
12.	SZALAI MIKOLÉTT	ZRINYI M. U. 2.	Szalai Mikoléta	2025.06.04.
13.	SZALI BELAINÉ	ZRINYI M. U. 2	Szalai Belainé	2025.06.04.
14.	ERDÉLYI ZSUSANNA	SZÉCHENYI U. 128	Erdélyi Zsuzsanna	2025.06.04
15.	Takácsné Nádor Zsuzsanna	AVÁLYA U. 63	Takácsné Nádor Zsuzsanna	2025.06.04
16.	Takács Péter Róbert	AVÁLYA U. 63		2025.06.04
17.	VARGA MÁRTON	F8 út 11		2025.06.04.
18.	Varga Sándor	F8 út 11		2025.06.04.
19.	MOLNÁR JÁNOS	József út 18		2025.06.04
20.	ZSIDI-GERMÁN CINTIA	ADY ENDRE U. 6	Zsidi-Orsi	2025.06.04
21.	ZSIDI-GERMÁN KRISTINA	ADY ENDRE U. 6		2025.06.04
22.	SÉVAI RÓZSA MIKLÓS	FELSŐERDŐSOR UTCA 10A		2025.06.04.
23.	SÉVAI-OLIVIA MIKLÓS	FELSŐERDŐSOR UTCA 10A		2025.06.04.
24.	OLIVIA MIKLÓS	FELSŐERDŐSOR UTCA 10A		2025.06.04.
25.	OLIVIA MIKLÓS	FELSŐERDŐSOR UTCA 10A		2025.06.04.
26.	Szászóczi-Tóth Rita	Mátyás király u. 24.	Szászóczi-Tóth Rita	2025.06.05.
27.	Szászóczi Árpád	Mátyás király u. 24	Szászóczi Árpád	2025.06.05.
28.	Bécsi Beáta	Telcsőerdő u. 48.	Bécsi Beáta	2025.06.05
29.	Bécsi-Tóth Emese	Róna utca 111	Bécsi-Tóth Emese	2025.06.05
30.	KISS-HÓZS ALEXANDRA	DEÁK FERENC U. 33	Kiss-Hózs Alexandra	2025.06.05
31.	Bánhidai-Rónai Sára	ARANYA U. 16.	Bécsi	2025.06.06.
32.	GÁRCSY EMESÉ	KIRÁLYNA U. 51	Gy G	2025.06.06.
33.	Fenyő Krisztina	HALASZ KÁROLY U. 38A	F K	2025.06.06.
34.	KISS SÁNDOR	ZRINYI U. 17	Kiss Sándor	2025.06.06
35.	KISS SÁNDORNÉ	ZRINYI U. 17.	Kiss Sándor	2025.06.06.
36.	KISS GÁBOR	ZRINYI M. 38	Kiss Gábor	2025.06.06.

ALÁÍRÁSGYŰJTŐ ÍV

Kérelem a Helyi Építési Szabályzat módosítására

Alulírott alsónémedi lakosok azzal a kéréssel fordulunk Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatához, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításával tegye lehetővé könnyűszerkezetes, legfeljebb 25–30 m² alapterületű gépjárműtárolók elhelyezését a hátsókertekben.

Ez a megoldás a településen már most is széles körben elterjedt, sok ingatlan rendelkezik hasonló kialakítással. A szabályozás ilyen irányú módosítása tükrözné a helyi szokásokat és a lakossági igényeket, valamint gyakorlati és térkihasználási szempontból is indokolt és életszerű lenne. A jelenlegi szabályozás százas nagyságrendű ingatlan esetében okoz jogbizonytalanságot, ezért kérjük a képviselő-testületet, hogy vizsgálja meg a módosítás lehetőségét.

Sorszám	Név	Lakcím	Aláírás	Dátum
37.	MAROSI TAMÁS	Iskola utca 16	Marosi Tamás	2025.06.06
38.	BAKÁTH VIKTORIA	KÁPOLNA u. 18.	Bakáth Viktoria	2025.06.06
39.	KOVÁCS SZERKEZSÓFIA	HARASZI ÚT. 97.	Kovács Szerkezsófia	2025.06.06
40.	BOROS JÓZSEF	FELŐVÉRDŐHŐZ 71	Boros József	2025.06.06
41.	BOROS JÓZSEFNE	FELŐVÉRDŐHŐZ 71.	Boros Józsefne	2025.06.06
42.	KISSNÉ ABEL DIANA	FELŐVÉRDŐHŐZ 63.	Kissné Abel Diana	2025.06.06
43.	BAYER LAJLÓ	FELŐVÉRDŐHŐZ 12/a	Bayer Lajos	2025.06.10
44.	BAYER LÁSZLÓ	FELŐVÉRDŐHŐZ 12/a	Bayer László	2025.06.10
45.	KATONA ISTVÁN	FELŐVÉRDŐHŐZ 12/3	Katona István	2025.06.10
46.	BAJAI PÉTER	HARASZI ÚT. 97.	Bajai Péter	2025.06.10
47.	KÖNYÖV CLAUDIA	HARASZI ÚT. 97.	Könyv Claudia	2025.06.10
48.	DEMÉNY SZ. GYÖRGY	FELŐVÉRDŐHŐZ 63.	Demény Sz. György	2025.06.10
49.	KOVÁCS LÁSZLÓ	HARASZI ÚT. 97.	Kovács László	2025.06.10
50.	SANDOR MILEN	KISTÓI U.	Sandor Milen	2025.06.10
51.	GYÖRGY PÉTER	KÁPOLNA 51	György Péter	2025.06.10
52.	PONGRÁCZ PÉTER	HARASZI ÚT. 97.	Pongrácz Péter	2025.06.10
53.	JOZSAI ROBERT	DEK. F. U. 29/A	Jozsai Robert	2025.06.11
54.	KÖRMA DAVID	HARASZI ÚT. 97.	Körma David	2025.06.11
55.	BAJAI MÁRTA	HARASZI ÚT. 97.	Bajai Márta	2025.06.11
56.	KERÉKES PÉTER	VERESMARTY 3. u. 6.	Kerekés Péter	2025.06.11
57.	KERÉKES PÉTER	VERESMARTY 3. u. 6.	Kerekés Péter	2025.06.11
58.	ORDASINÉ VARGA KATALIN	KÁPOLNA U. 16/1.	Ordasiné Varga Katalin	2025.06.12
59.	ORDASI ZSOLT	Kápolna 16/1	Ordasi Zsolt	2025.06.12
60.	KÖRCSÖG TAMÁS	Bajai 25. u. 27.	Körcsög Tamás	2025.06.12
61.	BOWARI ADÉL	Bajai 25. u. 27.	Bowari Adél	2025.06.12
62.	PÁLFI SÁNDOR ANNA	KISTÓI U. 713.	Pálfi Sándor Anna	2025.06.12
63.	PÁLFI ADÁM KATALIN	KISTÓI U. 713.	Pálfi Adám Katalin	2025.06.12
64.	GÁL GÁBOR	KISTÓI U. 511.	Gál Gábor	2025.06.12
65.	BAIBEC GELLEPT	SZÉCHENYI U. 20	Baibec Gellept	2025.06.13
66.	SONKOLY ANNA	NEFELEJES U. 36/1	Sonkoly Anna	2025.06.13
67.	SONKOLY KRISTÓF	NEFELEJES U. 36/1	Sonkoly Kristóf	2025.06.13



Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Főépítésze

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 06 30 668 6963

foepitesz@alsonemedi.hu , www.alsonemedi.hu

Tárgy: Baráth Ferenc Norbert és társai kérelme
Alsónémedi HÉSZ módosítására vonatkozóan a
hátsókertben elhelyezhető melléképületek tekintetében;
főépítési szakmai vélemény
önkormányzati döntés előkészítéséhez

Hivatkozás: AN/5478-1/2025.

A főépítész szakmai véleménye

Alsónémedi településszerkezete jellemzően falusias karaktert mutat, hagyományosan kialakult oldalhatáron álló beépítési móddal. Ennek megfelelően Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a település lakóterületein az építési övezetek többségét oldalhatáron álló beépítési módú területekként szabályozza.

Ez azt jelenti, hogy az épületeket az építési helyen belül, az egyik oldali telekhatártól legalább 1 m-re, míg a szemközti telekhatártól legalább 4 m-re lehet elhelyezni.

A HÉSZ jelenlegi szabályai szerint melléképület, gépkocsi tároló kizárólag építési helyen belül helyezhető el. A lakóterületeken lakóegységenként 1 db melléképületet lehet elhelyezni az építési telkeken.

Az építési hely az építési teleknek az építési határvonalai (előkert, oldalkert, hátsókert) által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen belül – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület elhelyezhető.

A hátsókert az építési teleknek a hátsó telekhatár, a hátsókerti építési határvonal és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.

A benyújtott kérelemben indítványozott módosítás tulajdonképpen elsősorban arra irányulna, hogy az önkormányzat – a melléképületeket, főként gépkocsi tárolókat – az oldalkert meghosszabbításában, a hátsókert területén tegye lehetővé építeni, ezzel egyenes utat biztosítva az utcától az oldalkerten keresztül a hátsókertig.

Gyakorlatilag ezzel az építési hely jelentős kiterjesztése valósulna meg és ezzel nehezen kontrollálhatóvá válna a hátsókertben elhelyezendő melléképület és a szomszédos ingatlanokon jogszerűen, építési helyen belül elhelyezett épületek viszonya, pl. előfordulhatna az a helyzet is, hogy egy beépítetlen ingatlan építési helyének későbbi beépíthetőségét korlátozná a szomszédos telek hátsókertjébe épített melléképület – mivel az épületek közötti minimum

telepítési távolságot (pl. a minimum 3 m-es tűztávolságot) a szomszédos ingatlanok irányába az egyéb jogszabályi előírások szerint biztosítani szükséges. Éppen ezért is a fő rendeltetési egység mellett megvalósítandó egyéb melléképületek és építmények elhelyezésénél törekedni kell arra, hogy azok a fő rendeltetési egység mögött sorolva kerüljenek elhelyezésre.

Továbbá a telken belül elszórtan elhelyezett melléképületek kialakítása az egységesnek mondható, oldalhatáron álló beépítési módra jellemző településképet negatívan érintik, a melléképületnek az építési helyen kívüli, pl. hátsókerti telepítése a településképhez való illeszkedés követelményének nem felelne meg.

Fentiekre tekintettel Alsónémedi falusias, kertvárosias oldalhatáron álló beépítési módú jellegének, jellemző településképeinek megőrzése érdekében nem támogatom a HÉSZ módosítására irányuló kérelmet abban a tekintetben, hogy a gépkocsi tároló vagy egyéb melléképület építési helyen kívül – pl. a hátsókertben is elhelyezhető legyen.

Álláspontom szerint melléképületek és építmények (tároló, fészker, gépkocsi tároló, pajta, egyéb melléképület) kialakítása elsősorban a fő rendeltetésű épülethez csatlakozva javasolt. Így a gépkocsi elhelyezést a fő rendeltetésű épületen belül, vagy ahhoz szervesen csatlakozó gépkocsi tárolóban szükséges biztosítani, önálló, elő, oldal és hátsókertben kialakított fedett gépkocsi tároló kialakítása nemkívánatos.

Alsónémedi, 2026. február 19.



Ligetfalvi Péter
főépítész