

Tartalomjegyzék

75/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	3
Nyilvános ülés:	3
Napirend 1.) HÉSZ módosítási kérelem I-Híd Ingatlanfejlesztő Kft.	4
76/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	4
Napirend 2.) Alsónémedi 035/37-38 hrsz-ú ingatlanok belterületbe csatolása	5
77/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	5
Napirend 3.) Gazdasági területekre vonatkozó HÉSZ módosítás ügyében rendelet elfogadása	5
78/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	5
Napirend 4.) R & Mayer Kft. HÉSZ módosítási ügyében rendelet elfogadása.....	6
79/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	6
Napirend 5.) Önkormányzati tulajdonú szántók (0193/1, 0195/1, 0195/5 hrsz) haszonbérleti szerződése érvényességének meghosszabbítása.....	6
80/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	7
Napirend 6.) Platánsor sérült egyedeinek kezelése	7
81/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	7
Napirend 7.) Okos zebra létesítése a Fő út – Rákóczi u. kereszteződésénél	8
82/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	8
Napirend 8.) Kiszáradt facsometék cseréje a temető területén.....	9
83/2025. (X.27.) TKMB határozat.....	9

16/2025 TKMB JEGYZŐKÖNYV

Készült: Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága 2025. október 27-én 17 órakor megtartott NYILVÁNOS üléséről

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal - Konferenciaterem
(2351 Alsónémedi, Fő út 66.)

Jelen vannak: A mellékelt jelenléti ív szerint

Szabó Kálmán a bizottság elnöke köszönti a megjelenteket.

Megállapítja a bizottság határozatképességét: **7 főből** jelen van **7 fő**.

Megnyitja az ülést.

Dr. Tüske Zoltán javasolja a meghívó szerinti 8. napirendi pontot (Fő út 71. sz. alatti ingatlanra tervezett beruházás bemutatása) levenni a napirendről. Elmondja, hogy az ügyről további egyeztetések szükségesek.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján úgy dönt, hogy a **Fő út 71. sz. alatti ingatlanra tervezett beruházás bemutatása** tárgyú előterjesztést leveszi a napirendről.

Szabó Kálmán mivel a napirendhez további hozzászólás nincs, szavazásra bocsátja a nyilvános ülés módosított napirendjét.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

75/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága a nyilvános ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadta el:

NAPIREND:

Nyilvános ülés:

- 1.) HÉSZ módosítási kérelem I-Híd Ingatlanfejlesztő Kft.**
Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester
- 2.) Alsónémedi 035/37-38 hrsz-ú ingatlanok belterületbe csatolása**
Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester
- 3.) Gazdasági területekre vonatkozó HÉSZ módosítás ügyében rendelet elfogadása**
Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester
- 4.) R & Mayer Kft. HÉSZ módosítási ügyében rendelet elfogadása**
Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester
- 5.) Önkormányzati tulajdonú szántók (0193/1, 0195/1, 0195/5 hrsz) haszonbérleti szerződése érvényességének meghosszabbítása**
Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester
- 6.) Platánsor sérült egyedeinek kezelése**
Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester
- 7.) Okos zebra létesítése a Fő út – Rákóczi u. kereszteződésénél**
Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester
- 8.) Kiszáradt facsometék cseréje a temető területén**
Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Határidő: azonnal

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Napirend 1.) HÉSZ módosítási kérelem I-Híd Ingatlanfejlesztő Kft.

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés csatolva

Szabó Kálmán ismerteti a napirendi pontot.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy a jelen és a következő napirendi pontokhoz hasonló kérelmek kapcsán felmerült benne, hogy az iparterületek belterületbe vonásával jelentősen nő az ingatlanok forgalmi értéke, a településre pedig jelentős közmű fejlesztési teher kerül. Javasolja kidolgozni egy rendeletet településfejlesztési hozzájárulás fizetésére vonatkozóan a novemberi ülésre. Hozzáteszi, hogy hasonló rendszer Gyálon már bevezetésre került. Kiemeli, hogy kizárólag a jövőben benyújtott kérelmekre vonatkozna a fizetési kötelezettség. Visszamenőleg, illetve a jelenleg napirenden lévő belterületbe vonási kérelmekre nem vonatkozik a javaslata. Az I-Híd Ingatlanfejlesztő Kft. kérelmét támogatja.

Kiss Béla érdeklődik, hogy ki minősíti át a területeket igény esetén.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy általában a vevő jelölt intézi ezt folyamatot.

Kiss Béla felveti, hogy az átminősítés során a tulajdonos azonnal nagyot nyer az ingatlan forgalmi értékén.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy a folyamat bonyolult, költséges, kockázatos és hosszú időt vesz igénybe. A rendelet tervezetét a folyamatot figyelembe véve szükséges kidolgozni.

Kiss Péter felveti, hogy a belterületbe vonást feltételhez, a terület hasznosulásához köthetnék. Azt kellene kizárni, hogy úgy profitáljanak belőle, hogy nem tesznek érte.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy 4 éven belül szükséges beépíteni a területet.

Kiss Béla felveti, hogy volt már hasonló döntés.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy az nem ilyen jellegű kérelmekre vonatkozott.

Juhász Zoltán megjegyzi, hogy az Ineton esetében külön megállapodást kötött az önkormányzat.

Szabó Kálmán mivel további kérdés nem merül fel, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

76/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága megtárgyalta a „HÉSZ módosítási kérelem I-Híd Ingatlanfejlesztő Kft.” tárgyú előterjesztést és javasolja a Képviselő-testület felé az Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeit módosítani 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: a Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Napirend 2.) Alsónémedi 035/37-38 hrsz-ú ingatlanok belterületbe csatolása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés csatolva

Szabó Kálmán ismerteti a napirendi pontot. Hozzáteszi, hogy a RaktárAD bővítési céllal kérelmezi a területek belterületbe csatolását.

Kiss Péter érdeklődik, hogy számon kérhető-e a 4 éven belüli beépítési kötelezettség.

Dr. Tüske Zoltán igen, elmondja, hogy az eddig belterületbe csatolt területek beépültek.

Szabó Kálmán hozzáteszi, hogy a kérelmező érdeke a beépítés. Mivel további kérdés nem merül fel, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

77/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága megtárgyalta a Alsónémedi 035/37-38 hrsz-ú ingatlanok belterületbe csatolására vonatkozó előterjesztést és javasolja a Képviselő-testület felé az Alsónémedi 035/37 hrsz-ú 5676 m² területű, és a 035/38 hrsz-ú 6100 m² területű 5. és 6. minőségi osztályú szántó művelési ágú földrészleteket gazdasági-ipari beruházás létesítésére alkalmas beépítetlen terület céljára a település belterületéhez csatolni.

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Napirend 3.) Gazdasági területekre vonatkozó HÉSZ módosítás ügyében rendelet elfogadása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés csatolva

Szabó Kálmán ismerteti a napirendi pontot.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy a HelloParks visszavonta a korábbi tervmódosítási kérelmét. Azonban a jelen módosítási javaslat tartalmazza az akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó módosításokat. A rendelet elfogadása a folyamat befejező szakasza.

Szabó Kálmán mivel kérdés nem merül fel, szavazásra bocsátja a rendelet módosítási javaslatot.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

78/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága megtárgyalta a gazdasági területekre vonatkozó HÉSZ módosítás ügyében rendelet elfogadására vonatkozó előterjesztést és javasolja a Képviselő-testület felé az Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadását.

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Napirend 4.) R & Mayer Kft. HÉSZ módosítási ügyében rendelet elfogadása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés csatolva

Szabó Kálmán ismerteti a napirendi pontot.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy jelen rendelet módosítás az R & Mayer Kft. keskeny ingatlan beépíthetőségére vonatkozó kérelmének lezárása.

Szabó Kálmán mivel kérdés nem merül fel, szavazásra bocsátja a rendelet módosítási javaslatot.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

79/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága megtárgyalta az R & Mayer Kft. HÉSZ módosítási ügyében rendelet elfogadására vonatkozó előterjesztést és javasolja a Képviselő-testület felé az Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályozásáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadását.

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Napirend 5.) Önkormányzati tulajdonú szántók (0193/1, 0195/1, 0195/5 hrsz) haszonbérleti szerződése érvényességének meghosszabbítása

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés csatolva

Szabó Kálmán ismerteti a napirendi pontot. Elmondja, hogy a bérleti szerződés hosszabbításáról van szó.

Kiss Péter felveti, hogy a haszonbérleti díj 2014 óta nem változott. Elmondja, hogy utánanézett a bérleti díjaknak, javasolja megduplázni a díjat.

Szabó Kálmán elmondja, hogy az érintett terület nem jó minőségű föld, gazdaságosan nem lehet termelni rajta. Amennyiben emelnének, vélhetően a bérlő visszalépne. Abban az esetben az önkormányzatnak kellene rendben tartania a területet, ami jelentős költségbe kerülne. Nem javasolja a bérleti díj megemelését.

Kiss Péter elfogadja az érvelést.

Szabó Kálmán mivel további kérdés nem merül fel, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

80/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága megtárgyalta az Önkormányzati tulajdonú szántók (0193/1, 0195/1, 0195/5 hrsz) haszonbérleti szerződése érvényességének meghosszabbítására vonatkozó előterjesztést és javasolja a Képviselő-testület felé az Önkormányzat tulajdonában lévő 0193/1, 0195/1 és 0195/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, Végh József 2351 Alsónémedi, Dózsa Gy. tér 5. sz. alatti lakossal kötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződés érvényességét – bruttó 40.000,- Ft (31.496,- Ft +ÁFA)/év/hektár haszonbérleti díj megfizetése mellett – 2030. december 31-ig meghosszabbítani, egyben javasolja felhatalmazni a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Napirend 6.) Platánsor sérült egyedeinek kezelése

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés csatolva

Szabó Kálmán ismerteti a napirendi pontot.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy a Közút nem végzett fakezelést a platánsoron. A Garden Fásorfenntartó Kft. felmérte a platánfák állapotát, a szükséges metszéseket és vegyszeres kezelést is elvégezné. Javasolja az ajánlat szerinti munkálatok megszavazását, a platánfák mentése céljából.

Szabó Kálmán mivel kérdés nem merül fel, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

81/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága megtárgyalta a platánsor sérült egyedeinek kezelésével kapcsolatos előterjesztést és javasolja a Képviselő-testület felé a munkálatok elvégzésére a pénzügyi fedezetet a Garden Fásorfenntartó Kft. árajánlatában szereplő 4.991.800,- Ft + ÁFA összegben biztosítani a 2025. évi költségvetés terhére.

A Bizottság az elvégzendő feladat sürgösségére tekintettel javasolja a jelen beszerzést kivenni a Beszerzési Szabályzat hatálya alól, egyben felkérni a Polgármestert, hogy kösse meg a szükséges vállalkozási szerződést a Garden Fásorfenntartó Kft-vel.

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Napirend 7.) Okos zebra létesítése a Fő út – Rákóczi u. kereszteződésénél

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés csatolva

Szabó Kálmán ismerteti a napirendi pontot.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy az érintett gyalogos átkelőt a gyerekek is használják iskolába menet. Javasolja támogatni az okos zebra kiépítését.

Kiss Béla érdeklődik, hogy pontosan mit jelent az, hogy „okos zebra”.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy amint a gyalogos rálép a zebrára, megvilágítja a gyalogost.

Nagy Tibor hozzáteszi, hogy érzékelővel rendelkezik.

Szabó Kálmán mivel további kérdés nem merül fel, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

82/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága megtárgyalta a Fő út – Rákóczi u. kereszteződénél létesítendő intelligens zebrával kapcsolatos előterjesztést és javasolja a Képviselő-testület felé a munkálatok elvégzésére a pénzügyi fedezetet a VisibleCrossing Kft. árajánlatában szereplő 3.496.000,- Ft + ÁFA összegben biztosítani a 2025. évi költségvetés terhére.

A Bizottság javasolja felkérni a Polgármestert, hogy kösse meg a kivitelezéshez szükséges vállalkozási szerződést a VisibleCrossing Kft-vel.

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Szabó Kálmán elmondja, hogy a „Fő út 71. sz. alatti ingatlanra tervezett beruházás bemutatása” tárgyú előterjesztés lekerült a napirendről.

Napirend 8.) Kiszáradt facseteték cseréje a temető területén

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés csatolva

Szabó Kálmán ismerteti a napirendi pontot.

Dr. Tüske Zoltán elmondja, hogy a temetőben ültetett facseteték, melyeket a MüGu ingyen felajánlott, nem maradtak meg, az öntözésük sem volt megoldott. A csepegtető rendszer kiépítésre került. Javasolja a kiszáradt facseteték cseréjét.

Szabó Kálmán mivel kérdés nem merül fel, szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága **7 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

83/2025. (X.27.) TKMB határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága megtárgyalta a temető területén kiszáradt facseteték cseréjével kapcsolatos előterjesztést és javasolja a Képviselő-testület felé a cseteték pótlására 3.900.000,- Ft + ÁFA összegben fedezetet biztosítani az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében.

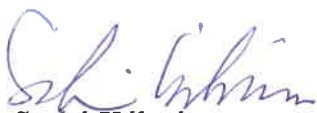
Tekintettel az elvégzendő munkálatos sürgősségére, a Bizottság javasolja a cseteték pótlására irányuló beszerzési eljárást kivenni a Beszerzési Szabályzat hatálya alól és felkérni a Polgármestert a vonatkozó vállalkozási szerződés aláírására az ajánlatot adó Barizs Kert Kft-vel.

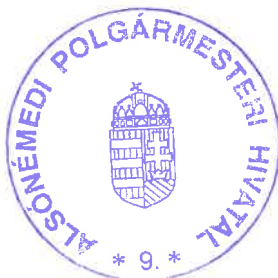
Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: Szabó Kálmán elnök

Szabó Kálmán – mivel további hozzászólás nem merül fel – a nyilvános ülést **17 óra 32 perckor** bezárja, rövid szünetet követően a bizottság zárt üléssel folytatja.

k.m.f.


Szabó Kálmán
elnök




Nagyné Molnár Erzsébet
jegyzőkönyvvezető