



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**

**2351 Alsónémedi, Fő út 66.**

**Tel: 29/337-101, 29/337-362**

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

Szám: AN / *126-127* / 2026.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2026. június 24-i ülésére

**Tárgy:** Helyi védelem megszüntetése iránti kérelem (Halászy Károly u. 21.)

**Melléklet:** kérelem, statikai szakvélemény és főépítési vélemény

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Előterjesztést készítette:** Szabóné Bán Julianna műszaki csop. vez.

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**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 Képviselő-testület!**

Varga Boldizsár (2351 Alsónémedi, Kossuth L. u. 73.) és ifj. Varga Boldizsár (2351 Alsónémedi, Halászy Károly u. 21.) ingatlantulajdonosok a településkép védelméről szóló 9/2019. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 7.§-a alapján a mellékelt kérelmet nyújtották be Önkormányzatunkhoz.

Kérelmükhöz csatoltak egy statikai szakvéleményt a 899 hrsz-ú ingatlanon az utcafront bal oldalán álló, használaton kívüli épületre vonatkozóan (a főépület korábban felújításra került, jelenleg is lakott).

A benyújtott kérelmet és statikai szakvéleményt az önkormányzat települési főépítésze is megvizsgálta és az előterjesztéshez csatolt véleményét adta a kérelemre vonatkozóan.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület döntését arra vonatkozóan, hogy támogatja-e a helyi védelem megszüntetését (ez esetben a településképi rendelet helyi védett értékeket felsoroló 5. sz. mellékletének módosítása szükséges), vagy a helyi védelem fenntartása mellett hozzájárul a használaton kívüli épület elbontásához.

**„A” döntési javaslat**

**RENDELET - T E R V E Z E T**

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2026.(...) önkormányzati rendelete a**

**a településkép védelméről**

**9/2018.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**[1] Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva**

**[2] a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján**

**[3] a településkép védelméről szóló 9/2018.(IV.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) módosítása érdekében az alábbiakat rendeli el:**

**1.§**

**A R. 22.§-ban jelzett 5. számú mellékletének 8. pontját (Alsónémedi, Halászy Károly u. 21. szám alatti 899 hrsz ingatlan helyi védettsége) törli.**

**2.§**

**E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, hatályba lépését követő napon pedig hatályát veszti.**

**Nagy Ibolya**  
jegyző

**Dr. Tüske Zoltán**  
polgármester

**„B” döntési javaslat**

**Határozati javaslat**

**../2026. (VI. 24.) önkormányzati határozat**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta és – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság ../2026. (VI. 22.) sz. határozati javaslatát figyelembe véve – úgy dönt, hogy az Alsónémedi Halászy Károly utca 21. szám és 899 helyrajzi szám alatti ingatlanra bejegyzett helyi védelem tényét fenn kívánja tartani, azonban a telek utcafrontjának bal oldalán álló épület elbontásához hozzájárul.

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester**

**Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető, települési főépítész**

Alsónémedi, 2026. június 17.

  
Dr. Tüske Zoltán  
polgármester



Az előterjesztés törvényes!

  
Nagy Ibolya  
jegyző



ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szabó</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2. .....
Érkezett: <i>2026. 05. 14.</i>	2. sz. melléklet a 9/2018. (IV. 27.) önkormányzati rendelethez
Szám: AN/ <i>3059-1/20. 26</i>	

## Adatlap a védelem megszüntetéséhez

### A védett érték adatai

A védett érték megnevezése:

*MEZŐVÁROSI LAKÓHÁZ*

A védett érték címe és helyrajzi száma (egyedi védelem esetén):

*2351 ALSÓNÉMEDI HALASZY K. u. 21. hrsz: 899*

A védett terület lehatárolása (kizárólag területi védelem esetén):

A védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolása:

*Az épület 120-130 éves, birtokigazgatásának, a telbszerkezet teljes körű igényelése. A főleg erősen károsodott a bejárati ajtó, szerkezete meggyengült. A falak több helyen megrepedtek, komfort nélküli, az elektromos hálózat elavult, életveszélyes állapotban van, az épület korszerűtlen, életveszélyes állapotban van. Felújítása ezen indokok alapján nem lehetséges, bontást igényel.*

### A kezdeményező adatai

A kezdeményező neve: *VARGA BOLIVISZAR* 1/2 tulajdonos  
*ifj. VARGA BOLIVISZAR* 1/2 tulajdonos

A kezdeményező lakcíme / székhelye: *2351 ALSÓNÉMEDI Kossuth L. u. 73*  
*2351 ALSÓNÉMEDI HALASZY K. u. 21.*

A kezdeményező elérhetősége (e-mail, telefon): *20/21804 01*  
*20/325 01 84*

Dátum: *Alsónémédi*  
*2026. 05. 11.*

Aláírás: *Varga Boliviszar*  
*ifj. Varga Boliviszar*



# STATIKUS SZAKÉRTŐI SZAKVÉLEMÉNY

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
ÜGYINTÉZŐ <i>Szalóndi</i>	SZIGNÁLÁST VEZETŐ 2. .....
Érkezett: <i>2026. 06. 03.</i>	
Szám: AN/ <i>3059-3</i> /20.. <i>19</i>	

a 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 21. (899 hrsz.) alatti épület műszaki állapotáról és a helyi védelem megszüntetésének indokolásáról.

A szakvélemény a Halászy Károly utca felől nézve a telek bal oldalán elhelyezkedő, vályog falazatú lakóépületre vonatkozik.

**Készítette:** Mischl René János okleveles szerkezet-építőmérnök statikus szakértő

SZÉSI 13-7229

**Megbízó:** Varga Boldizsár és ifj. Varga Boldizsár

**Dátum:** Hernád, 2026.06.03

## 1. A szakvélemény célja

A szakvélemény célja a 2351 Alsónémedi, Halászy Károly utca 21. (899 hrsz.) alatti, helyi védelem alatt álló épület **műszaki állapotának statikai szempontú vizsgálata**, valamint annak szakmai alátámasztása, hogy az épület **nem tartható meg**, szerkezeti állapota **nem helyreállítható**, ezért **bontása indokolt és szükséges**.

A vizsgálat a helyszíni szemle során tapasztalt állapotok, a látható szerkezeti károsodások, valamint az épület szerkezeti felépítéséből adódó sajátosságok alapján készült. Alapfeltárássra a helyszínen **nem volt lehetőség**.

## 2. Az épület ismertetése

- **Falazat:** vályog falazat, több helyen málló, nedvesedett, repedezett.
- **Födém:** borított gerendás fafödém, korhadt, átnedvesedett, teherbírása nem igazolható.
- **Tetőszerkezet:** részben állószékes, részben torokgerendás, a faanyagok jelentős része korhadt, gombásodott, több helyen beázott.
- **Tetőhéjalás:** sérült, több ponton átázik.
- **Alapozás:** ismeretlen, feltárás nem történt; a falakon látható süllyedések alapján egyenetlen és nem megfelelő.
- **Teherhordó falak:** többirányú, jelentős repedések, falsíkból való kibillenések, anyagvesztés.

## 3. A helyszíni szemle megállapításai

### 3.1. Teherhordó falak

- A vályog falazatok **kiterjedten repedezettek**, a repedések függőleges, ferde és vízszintes irányban is megjelennek.
- A repedések szélessége több helyen **jelentős**, ami **differentiált alapozási süllyedésre** utal.
- A falak alsó zónájában **nedvesedés, mállás, anyagvesztés** figyelhető meg.
- A falsíkok több helyen **kibillentek**, ami a stabilitás elvesztését jelzi.
- A faltestek teherbírása **nem igazolható**, állékonyságuk nem biztosított.

### 3.2. Födém

- A borított gerendás fafödém gerendái több helyen **korhadtak, elvetemedtek**, teherbírásuk nem megfelelő.
- A födém több ponton **lehajlott**, ami a szerkezet részleges tönkremenetelét jelzi.
- A beázások miatt a faanyagok **gombásodása, anyagvesztése** tapasztalható.

### 3.3. Tetőszerkezet

- A tetőszerkezet faanyagai több helyen **korhadtak, szilárdságukat elvesztették**.
- A fedélszék egyes elemei **megrogytak**, csomóponti kapcsolatok fellazultak.
- A tetőhéjalás több ponton **átázik**, a bejutó nedvesség tovább rontja a faanyag állapotát.
- A tetőszerkezet **nem képes biztonságosan viselni** a hó- és szélterheket.

### 3.4. Alapozás

- Bár feltárás nem történt, a falakon látható **differentiált süllyedések**, repedések és kibillenések alapján az alapozás **nem megfelelő**, teherbírása nem igazolható.

## 4. A szerkezeti állapot értékelése

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy:

- Az épület **teherhordó szerkezetei** több ponton tönkrementek.
- A károsodások **nem lokálisak**, hanem az egész épületet érintik.
- A vályog falazat és a korhadt faanyagok miatt a szerkezet **nem alkalmas tartós felújításra**.
- A szerkezeti elemek állapota **nem javítható részleges beavatkozással**, mivel a károk rendszerszintűek.
- A jelenlegi állapot **élet- és balesetveszélyes**.

## 5. A helyi védelem megszüntetésének szakmai indokolása

A településkép védelméről szóló **9/2018. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 7. § (3)** bekezdése előírja, hogy a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezéshez **szakmai indokolás** szükséges.

A jelen szakvélemény alapján:

- Az épület **szerkezeti állapota súlyosan leromlott**,

- a teherhordó falak, földem és tetőszerkezet **nem képesek a biztonságos teherhordásra,**
- a károsodások **nem javíthatók gazdaságosan,**
- az épület **nem állítható helyre,**
- a további használat **életveszélyes.**

A fentiek alapján az épület helyi védetségének fenntartása szakmailag nem indokolható, mivel a védett érték műszaki állapota helyrehozhatatlanul megszűnt.

## 6. Szakértői állásfoglalás

A helyszíni vizsgálat és a szerkezeti állapotértékelés alapján kijelentem, hogy:

**Az épület statikai állapota súlyosan károsodott, teherbírása nem igazolható, szerkezeti biztonsága nem biztosítható.**

**Az épület megtartása vagy felújítása nem reális, nem gazdaságos és nem biztonságos.**

**Az épület további használata élet- és balesetveszélyes.**

**Szakmai álláspontom szerint az épület bontása indokolt és szükséges.**

A tulajdonos tájékoztatása szerint a vizsgált épület mögött található melléképület bontását is tervezi. A jelen szakvélemény a helyi védelem alatt álló, utcafront felőli bal oldali lakóépületre készült; a melléképület bontása külön eljárás keretében kezelendő, azonban annak műszaki állapota alapján a bontás szakmailag indokoltnak tekinthető.

## 7. Záradék

A szakvélemény a helyszíni szemle során tapasztalt állapotot rögzíti. Rejtett szerkezeti hibákért felelősséget nem vállalok. A szakvélemény kizárólag a benne foglalt célra használható fel.

Hernád, 2026. 06.03.



Statikus tervező:

Mischl René János

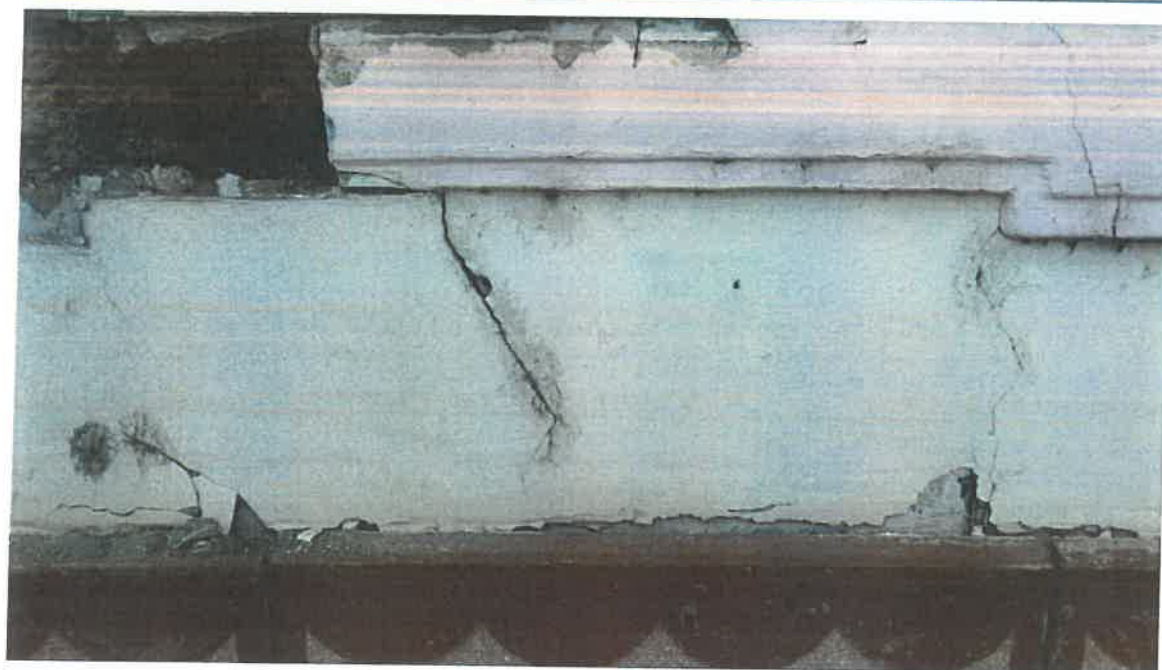
Okl. szerkezet-építőmérnök

MMK: T 13-16605

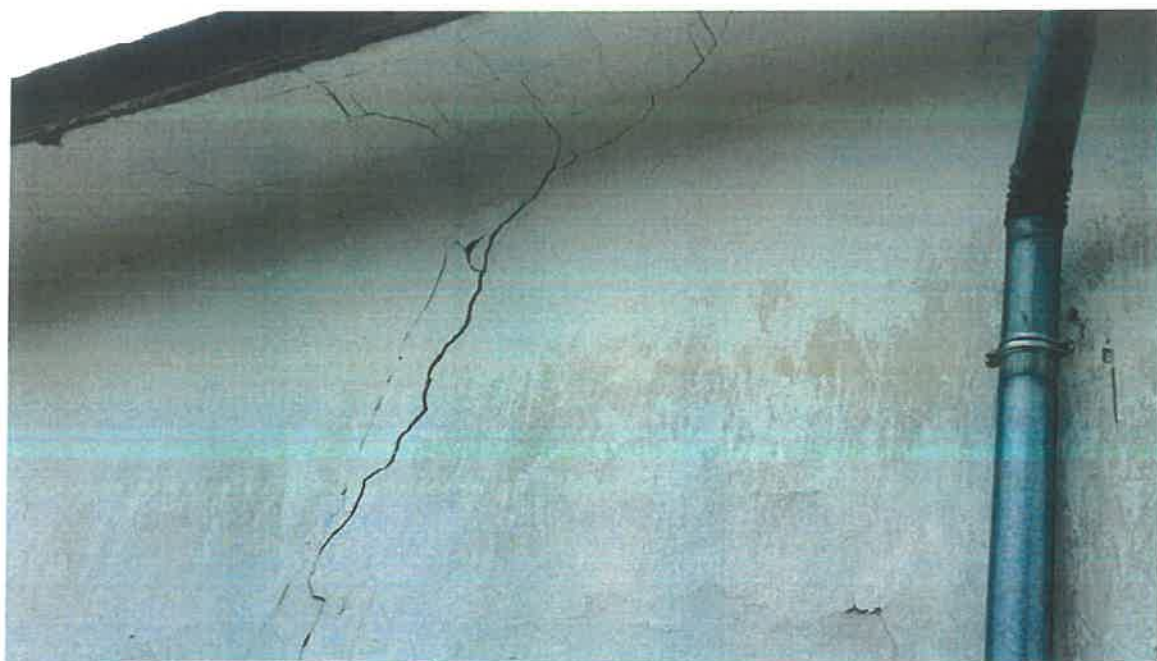
MÉK: SZÉS 1 13-7229



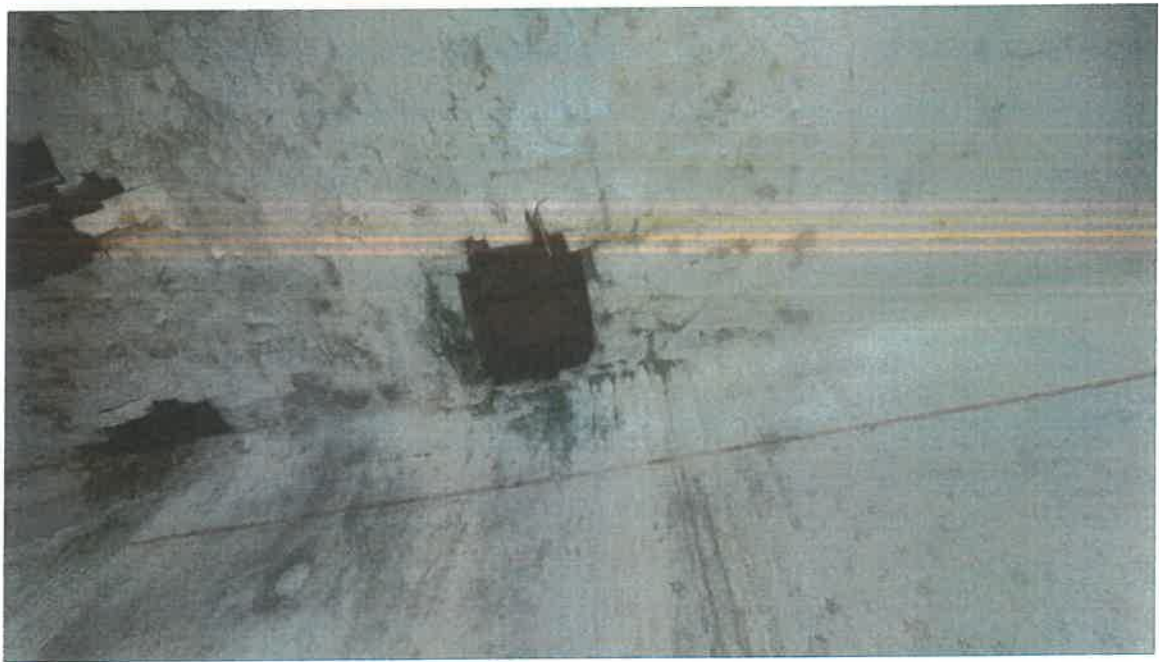
## Mellékletek



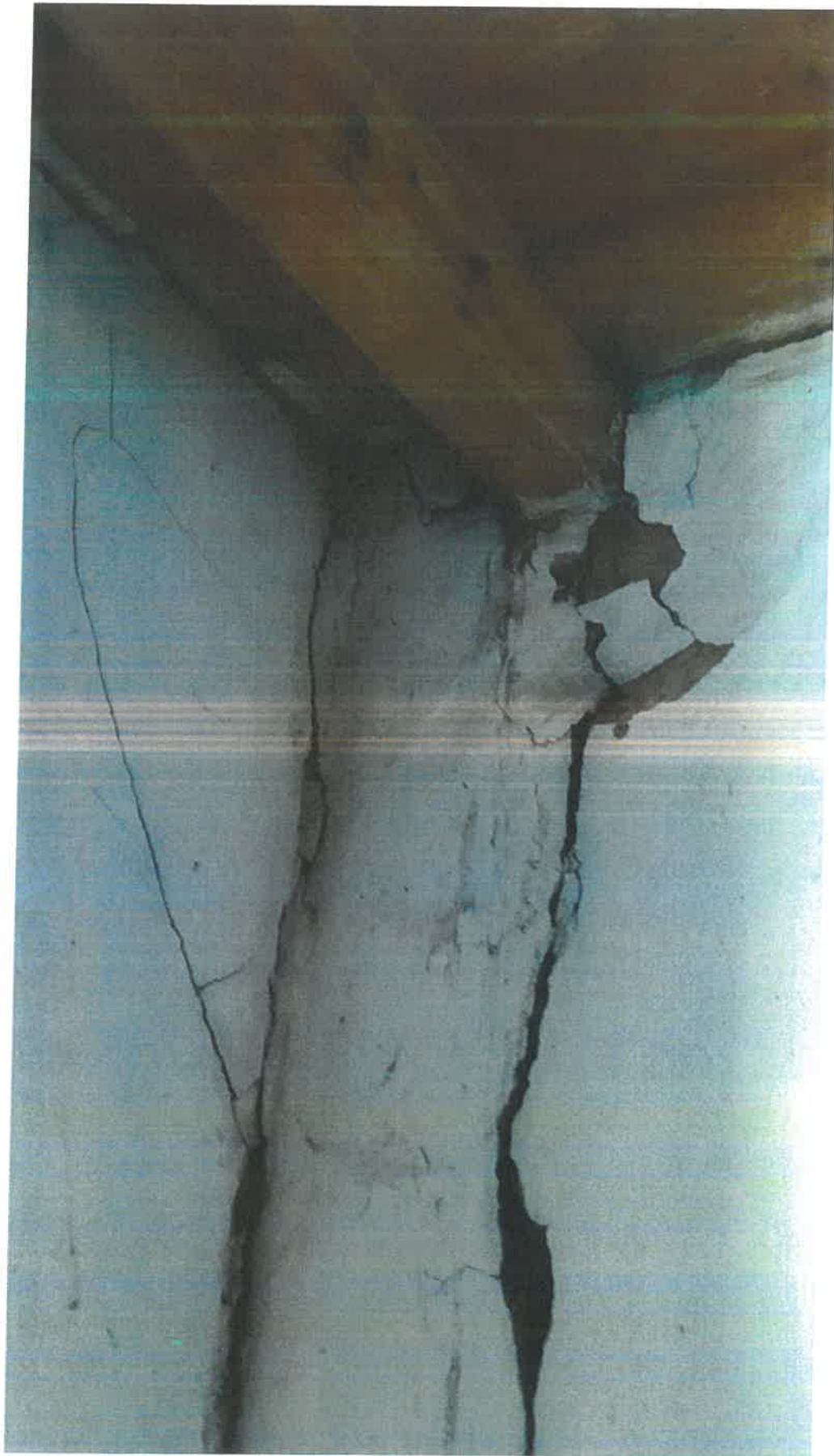




















## Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Főépítésze

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 06 30 668 6963

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

Tárgy: Alsónémedi, Halászy Károly u. 21. sz., hrsz.: 899 alatti, helyi védelem alatt álló ingatlanon lévő melléképület bontása;  
főépítési vélemény

Hivatkozás: AN/3059-1/2026

### FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

A tulajdonosok által benyújtott, Alsónémedi, Halászy Károly u. 21 sz., hrsz.: 899 alatti ingatlanra vonatkozó helyi védelem megszüntetése iránti kérelem alapján a teljes ingatlanra bejegyzett helyi védelem törlését nem tartom indokoltnak, mert a felújított lakóépület továbbra is őrzi a védetté nyilvánításra okot adó építészeti jegyeket, azonban a különálló, elhanyagolt állapotú melléképület bontásához a Képviselő-testület külön hozzájárulást adhat a mellékelt statikai szakvélemény alapján.

A bontandó melléképület legfőbb értékét az utcai homlokzata adja, erről több fotó készült. A melléképület tartószerkezetei, a beépített építőanyagok, a tetőfedés, stb. külön egyedi értéket nem képviselnek, pótolhatatlan veszteséget a kulturális örökség, helyi védelem szempontjából nem jelentenek, ezért az épület bontása előtt nem tartom indokoltnak külön felmérési dokumentáció készítését.

Az ingatlanra bejegyzett helyi védelem fennmarad, ezért nem kell módosítani a településképi rendeletet, de a védett ingatlanon lévő melléképület bontásához elengedhetetlen a Képviselő-testület jóváhagyó döntése. Amennyiben a Képviselő-testület támogató döntése nyomán a melléképület bontása megtörténik, a helyi építési szabályzat 2027. július 1-ig esedékes felülvizsgálata során a bontás után kialakuló állapot, változás rögzítése szükséges.

Alsónémedi, 2026. június 16.

