



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/438-31/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2024. február 15-i ülésére

Tárgy: Hello Parks bérlői tevékenységre vonatkozó vélemény kérése

Melléklet: bemutatkozó anyag

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna

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 Képviselő-testület!

A HelloParks Management Kft. azzal a kéréssel fordult Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatához, hogy az épülő csarnokuk iránt bérliként érdeklődő cég tervezett tevékenysége helyi építési szabályzatnak való megfeleléséről nyilatkozzunk.

A leendő bérlo bemutatózó anyagát az előterjesztéshez mellékként csatoljuk.

Az önkormányzati állásfoglalás kialakításához kikértem a települési főépítész szakmai véleményét, ami az alábbiak szerint foglalja össze a jelenleg ismert információkat és a hatályos jogszabályi előírásokat:

Alsónémedi 2403/2 hrsz- az akkumulátor szerelő üzem elhelyezhető-e a kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területen

A HelloParks prezentációja szerint:

„Tevékenységek: kifestőszerszámok akkumulátorcsomag szerelése, mely során nem keletkezik szennyvíz, füstgáz vagy szilárd hulladék és nincs zajterhelő hatása”

„Az akkumulátort Kínában gyártjuk és egységeit Magyarországra szállítjuk. Az akkumulátorokat akkucsomagként az Alsónémedi üzemből ragasztjuk össze.”

„Az akkumulátor csomag összeszerelése nem környezetszennyező tevékenység”

„0 környezet szennyezés

0 vízszennyezés (kommunális víz használat)

0 levegőszennyezés

0 szilárd hulladék

Alacsony zajkibocsátás (Európai törvényekhez igazodva)

Az összeszerelés során keletkező papír- és fahulladékot szakszervezet szállítja el”

„A beruházást 8 évre tervezzük. A teljes projekt összbevétele évi 228 millió euróra becsülhető, mellyel 400 munkahelyet teremtünk (magyarok előnyben részesítve).”

„A Camel szigorúan betartja az EU-s és a magyar törvényeket, előírásokat. Működésünk megkezdése előtt előkészítjük és beszerezzük valamennyi szükséges engedélyt.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint:

a Gksz területeken:

Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban **környezetre jelentős hatást nem gyakorló** gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

a Gip területeken:

Ipari terület

20. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

1. környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
2. egyéb terület.
- (3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Alsónémedi HÉSz előírásai:

Alsónémedi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2019. (III.1.) önkormányzati rendelete

Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról HÉSZ

- kivonat Gksz és Gip építési övezetre -

34. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

35. § (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz és Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
 - (3) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
 - (4) Szabályozási terven „többszintes kialakítandó zöldfelület” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.
 - (5) Gazdasági területek építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

35. Az általános kereskedelmi-gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek részletes előírásai

36. § (1) A kereskedelmi- gazdasági építési övezetben elsősorban elhelyezhetők:

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek

b) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,

c) igazgatási, egyéb irodaépület,

d) raktárak

e) üzemanyag-töltő állomás

az építési övezetek 1. melléklet 1.5. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.

(2) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely mellékpépítmény elhelyezhető:

a) állattartó épület, állatkifutó,

b) trágyatároló, komposztáló,

c) ömlesztettanyag-tároló.

(3) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.

36. A gazdasági területek egyéb ipari (Gip) építési övezeteinek részletes előírásai

37. § (1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el az építési övezetek az 1. melléklet 1.6. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

(2) A Gip építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állattartó építmény, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-tároló.

(3) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.

(4) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő ipari célú területek esetében, a beépíthetőség feltételeként, a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával. Az új telekszerkezetben minden teleknek biztosítani kell közvetlen gépjármű-kiszolgálat legalább 14 m széles közútról, vagy magánútról.

(5) A zöldfelületen parkoló, vízzáró burkolt felület nem létesíthető.

Alsónémedi területén a HÉSZ nem tartalmaz tevékenységre vonatkozó szabályozási előírásokat ipari gazdasági (Gip) övezetre.

Összefoglalva:

Amennyiben a prezentációban megállapított tényeket – az akkumulátor csomag összeszerelése nem környezetszennyező tevékenység, azaz: nincs negatív környezeti hatás, nincs környezetszennyezés, környezetterhelés, és nincs szennyezőanyag kibocsájtás - vesszük alapul, akkor az összeszerelő üzem (**és nem gyártóüzem!**) elhelyezhető kereskedelmi szolgáltató gazdasági Gksz területen is, figyelembevéve még azt aényt is, hogy a teherforgalom nem terheli a lakóterületen áthaladó forgalmat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését az fent leírtak alapján az alábbi határozati javaslatok valamelyikének elfogadásával hozza meg.

Határozati javaslat – „A”
.../2024. (II. 15.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a HelloParks kérelme szerinti akkumulátor összeszerelő üzem Alsónémedi Nagyközség, északi gazdasági területén kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezetben történő elhelyezését.

Határidő: Folyamatos

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető

Határozati javaslat – „B”
.../2024. (II. 15.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja a HelloParks kérelme szerinti akkumulátor összeszerelő üzem Alsónémedi Nagyközség északi gazdasági területén kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezetben történő elhelyezését.

Határidő: Folyamatos

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető

Határozati javaslat – „C”
.../2024. (II. 15.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja a HelloParks kérelme szerinti akkumulátor összeszerelő üzem Alsónémedi Nagyközség északi gazdasági területén kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezetben történő elhelyezését, hanem az északi iparterület még ki nem szabályozott, de a Településszerkezeti tervben már iparterületként (Gip) kijelölt területen történő elhelyezését javasolja.

Határidő: Folyamatos

Felelős: dr. Tüske Zoltán polgármester

Kapják: kérelmező, műszaki csoportvezető

Alsónémedi, 2024. február 14.

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző



Dr. Tüske Zoltán
polgármester



INTEGRITY / DILIGENCE / THINKING / INNOVATION

Camel Group

Alacsony feszültségű lítium akkumulátor Magyarország

A VILÁG VEZETŐ ENERGIA MEGOLDÁS GYÁRTÓJA



Camel Group Co. Ltd.



CAMEL
骆驼股份

Miért Magyarország

Szükségletek

■ Vállalati globalizáció

➤ **Camel Európai tervei:** kifestőszűrtességű lítium akkumulátor termékek, háztartási energiatároló termékek és egyéb új termékek értékesítése, valamint értékesítés utáni szolgáltatás nyújtása Európában.

➤ **Vevői követelmények:** Európában alacsony feszültségű lítium akkumulátor termékek előállítása és szállítása

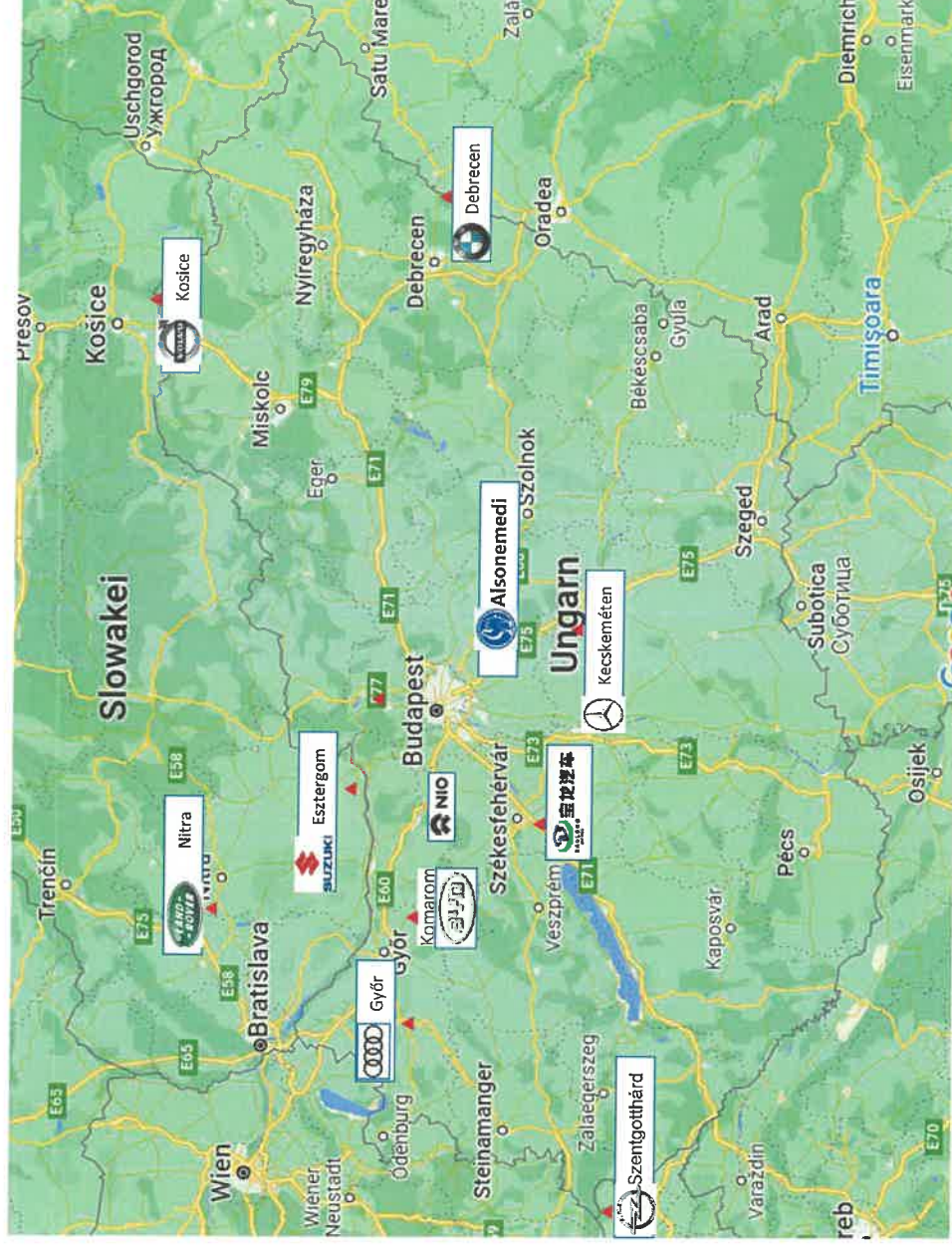
➤ Magyarország a központja az Európai Unió pán-európai szállítási folyosójának

➤ Összetett autópárizi gyártói láncból

➤ A világ 20 legnagyobb Tier 1 autópárizi beszállítója közül 14 Magyarországon megtalálható

➤ Az autópárizi és alkatrész gyártás a magyar ipar egyik alappillére

➤ Barátságos üzleti környezet – külföldi befektetők állami támogatásokban részesülhetnek



Terv

Preferált elhelyezkedés

➤ Elhelyezkedés: HelloParks Alsónémedi ipari park (AN1 épület)

➤ Előnyök:

- ✓ Ügyfelek közelsége: 220 km a BMW és 150 km Mercedes-Benz gyár;
- ✓ Budapest közelsége: legnagyobb város az országban, magasszintű oktatás/képzés, biztosított a megfelelő emberi erőforrás;
- ✓ HelloParks-szal jó üzleti viszony
- ✓ Tevékenységünk: kifeszültséggű akkumulátorcsomag szerelés, mely során nem keletkezik szennyvíz, füstgáz vagy szilárd hulladék és nincs zajterhelő hatása
- ✓ Az akkumulátort Kínában gyártjuk és egységeit Magyarországra szállítjuk. Az akkumulátorokat akkucsomagként az Alsónémedi üzemben ragasztanánk össze.
- ✓ A beruházást 8 évre tervezzük. A teljes projekt összbevétele évi 228 millió euróra becsülhető, mellyel 400 munkahelyet teremtünk (magyarok előnyben részesítve).
- ✓ A Camel szigorúan betartja az EU-s és a magyar törvényeket, előírásokat. Működésünk megkezdése előtt előkészítjük és beszerezzük valamennyi szükséges engedélyt.



Alsónémedi AN1 épület alaprajz

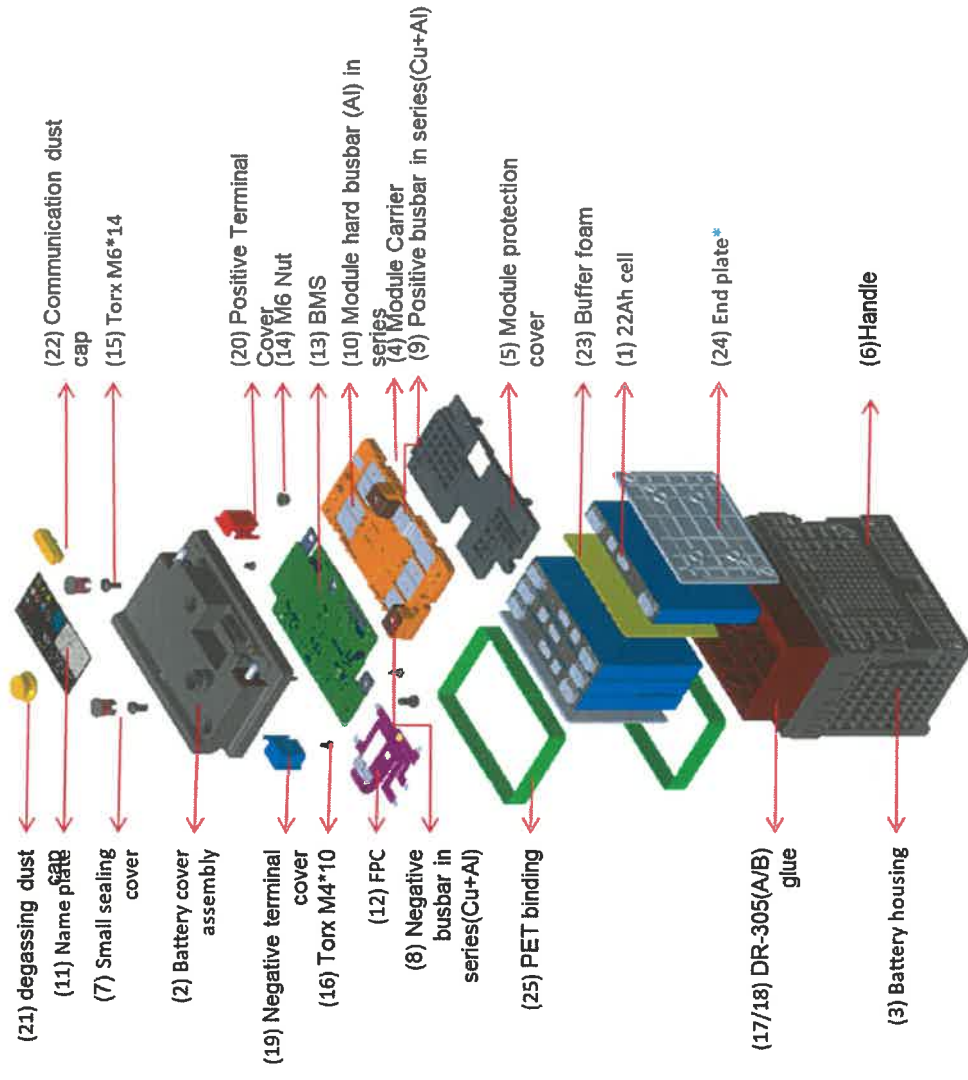


Üzem belső tere



Összeszerelni kívánt termék

22Ah Akkumulátor



Kölcsönös előnyök

Amivel hozzájárulunk

- **Gazdasági előnyök**
 - Fejlesztjük a helyi autóipari gyárói láncot
 - Növeljük a helyi gazdaság bevételeit
 - 8 év vagy annál tovább elköteleződünk
- **Adó**
 - Adóalap: 228 millió eurós árbevétel évenként
- **Állás lehetőség**
 - Több mint 400 fő számára munka lehetőség
- **Nincs környezeti hatása**
 - Környezettisztossággal járó cella gyártás nem történik
 - Az akkumulátor csomag összeszerelése nem környezetszennyező tevékenység
 - Összesen mindössze 134 MW kapacitású akkumulátor összeszerelése történik éves szinten
- **0 környezet szennyezés**
 - 0 vízszennyezés (kommunális víz használat)
 - 0 levegőszennyezés
 - 0 szilárd hulladék
 - Alacsony zajkibocsátás (Európai törvényekhez igazodva)
 - Az összeszerelés során keletkező papír- és fahulladékot szakcégek szállítják el

Amire szükségünk van

- **Helyi Önkormányzat támogatás**
 - Együttműködés a szükséges engedélyek megszerzésében
 - Együttműködés a támogatások megszerzésében
 - Támogatás adókedvezmények megítélésében
- **Infrastruktúra**
 - Autópálya és Autóutak
 - Raktár
- **Közművek**
 - Elektromos áram (összeszerelési tevékenységünk nem igényel jelentős elektromos kapacitást)
 - Víz (kommunális igényre)
 - Gáz (Fűtésre) → a gáz fűtését hőszivattyúval fogja biztosítani a HelloParks