



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/438- 247 /2024.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2024. december 5-i ülésére

Tárgy: HelloParks Kft. HÉSZ módosítási kérelme – 130/2024. (V. 29.)
és 131/2024. (V.29.) önkormányzati határozatok módosítása

Melléklet: kérelem, szakértői állásfoglalás

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 Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk a HelloParks Kft. HÉSZ módosításra vonatkozó kérelmével kapcsolatosan a 2024. május 29-én megtartott Képviselő-testületi ülésen az alábbi határozatokat hozta:

130/2024. (V. 29) önkormányzati határozat
a Telepítési tanulmányterv elfogadásához

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a HelloParks Kft. kérelmére – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 42/2024. (V. 27.) számú határozatát figyelembe véve - Alsónémedi Nagyközség 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú fejlesztési területekre elkészített Telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

- 1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alsónémedi Nagyközség 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú fejlesztési területekre a fejlesztő HelloParks Kft. által tervezett beruházás megvalósítása érdekében szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez a tulajdonos által elkészítettett „Telepítési tanulmánytervet”, valamint a tanulmánytervben foglalt Szabályozási koncepciót, a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint Szabályozási tervlap javaslatait a tanulmánytervet követő Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása c. terv megalapozásához az alábbi feltétellel fogadja el:
- a kialakuló Gép-5 építési övezetben akkumulátor-gyártáshoz, -szereléshez, illetve ehhez kapcsolódó bármilyen tevékenységhez szükséges funkciójú épület, építmény nem létesíthető.*
- 2. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kösse meg a fejlesztővel az 1. pontban meghatározott ingatlanokra a beruházás megvalósítása érdekében az Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítása elkészítésének finanszírozására vonatkozó 3 oldalú tervezési szerződést.*

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

131/2024. (V. 29) önkormányzati határozat

- (1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a HelloParks Kft. kérelmére – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság 43/2024. (V. 27.) határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú területekre vonatkozóan.*
- (2) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti területre történő módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.*

(3) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz területekre című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.

(4) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített el.

(5) A Képviselő-testület az 1. pont szerinti módosítással összefüggésben a – egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés készítését, amennyiben a környezetvédelméért felelős szervek azzal egyetértének nem tartja indokoltnak.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

A határozat 130/2024. (V. 24.) számú önkormányzati határozat 1. pontjában megfogalmazott feltétel módosítása érdekében a HelloParks Kft. az előterjesztéshez csatolt kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz.

A kérelemben leírtakkal kapcsolatosan szakértői állásfoglalást kértünk be, melyet szintén csatolunk az előterjesztéshez.

A szakértői javaslat, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészével történt személyes szakmai egyeztetés alapján javasoljuk a korábban meghozott határozatok hatályon kívül helyezését és a lentebbi tartalommal új határozatok elfogadását.

Egyben javasoljuk a HelloParks Kft. kérelmére induló HÉSZ módosítási eljárás keretében a település összes, már meglévő és a jövőben kialakuló gazdasági (ipari és kereskedelmi-szolgáltató) övezetére általános előírásként kiterjeszteni a 34/2024. (II. 15.) számú önkormányzati határozatban megfogalmazott tevékenységi tilalmat („Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja a HelloParks kérelme szerinti akkumulátor összeszerelő elhelyezését Alsónémedi Nagyközség teljes közigazgatási területére vonatkozóan.”)

Kérem, hogy az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjenek elfogadni.

Határozati javaslat 1.
.../2024.(XII. 5.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Alsónémedi Nagyközség 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú fejlesztési területekre elkészített Telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban hozott 130/2024.(V. 29.) önkormányzati határozatát hatályon kívül helyezi és ezzel egyidőben az alábbi döntést hozza.

1. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alsónémedi Nagyközség 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú fejlesztési területekre a fejlesztő HelloParks Kft. által tervezett beruházás megvalósítása érdekében szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez a tulajdonos által elkészített „Telepítési tanulmánytervet”, valamint a tanulmánytervben foglalt Szabályozási koncepciót, a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint Szabályozási tervlap javaslatait a tanulmánytervet követő Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítása c. terv megalapozásához az alábbi feltétellel fogadja el:

- a kialakuló Gip-5 építési övezetben tilos az akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elsődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyag előállítás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítés, akkumulátor gyártás, minden cella megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra. Kifejezetten tilos a használt vagy hibás akkumulátorok őrlése, darálása, celláinak megbontása és egyben az újrahasznosítás bármiféle módja, technológiája. Tilos továbbá bármilyen akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.

Megengedett minden olyan tevékenység, amely akkumulátort használ fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, rollerek, elektromos kerékpárok, számítógépek, elektronikai eszközök stb.) az ehhez kapcsolódó tárolással együtt.

2. Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy kösse meg a fejlesztővel az 1. pontban meghatározott ingatlanokra a beruházás megvalósítása érdekében az Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítása elkészítésének finanszírozására vonatkozó 3 oldalú tervezési szerződést.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Határozati javaslat 2. .../2024.(XII. 5.) önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú területekre vonatkozó módosítását támogató 131/2024.(V. 29.) önkormányzati határozatát hatályon kívül helyezi és ezzel egyidőben az alábbi határozatot fogalmazza meg.

(1) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2024. (XI. ...) határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek módosítását a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú területekre vonatkozóan.

(2) Az (1) pontban meghatározott területre kialakításra kerülő Gip-5 építési övezetben a szabályozási előírások között a területen folytatható tevékenységeknél megfogalmazásánál az alábbiak kerülnek figyelembevételre:

„A kialakuló Gip-5 építési övezetben tilos az akkumulátor gyártáshoz kapcsolódó valamennyi elsődleges ipari tevékenység, úgymint alapanyag előállítás, alapanyag tárolás, gyártás előkészítés, akkumulátor gyártás, minden cella megnyitással járó tevékenység, különös tekintettel a megsemmisítésre és az újrahasznosításra. Kifejezetten tilos a használt vagy hibás akkumulátorok őrlése, darálása, celláinak megbontása és egyben az újrahasznosítás bármiféle módja, technológiája. Tilos továbbá bármilyen akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.

Megengedett minden olyan tevékenység, amely akkumulátort használ fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, rollerek, elektromos kerékpárok, számítógépek, elektronikai eszközök stb.) az ehhez kapcsolódó tárolással együtt.”

(3) A (2) pontban megfogalmazott folytatható tevékenységek, mint általános előírás beillesztésre kerülnek Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának a gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásait tartalmazó 35. § szabályai közé.

(4) A (3) bekezdésben megfogalmazott módosítási feladat érdekében Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Helyi Építési Szabályzatának a gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásait tartalmazó 35. § előírása módosítását.

(5) Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeinek (1) bekezdés szerinti területre történő és (4) bekezdés előírásaira vonatkozó módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

(6) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Alsónémedi Településrendezési Eszközeinek módosítása a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz területekre és a Helyi Építési Szabályzat gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásaira vonatkozó módosítása című tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontjának eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárásban folytatja le.

(4) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen Határozat mellékletét képező, a terv tartalmát rögzítő Feljegyzést, melyet a település önkormányzati főépítésének egyetértésével a településtervezés felelős tervezője készített el.

(5) A Képviselő-testület az 1. pont szerinti módosítással összefüggésben a – egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés készítését, amennyiben a környezetvédelméért felelős szervek azzal egyetértenek nem tartja indokoltnak.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

1. melléklet a .../2024. (XII. 5.) önkormányzati határozathoz - **Feljegyzés a terv tartalmáról**

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-
TESTÜLETE RÉSZÉRE

ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő
2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz
a HelloParks fejlesztési területeire c. terv

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete együttes határozatával támogatja Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközei módosítását a 4604 j és 4602 j utak csomópontja mentén fekvő 2402/1, 2403/1-3, 0128/24-29, 0128/37-39 és 0130/11 hrsz a HelloParks fejlesztési területre vonatkozóan.

Alsónémedi Nagyközség Településrendezési Eszközeit módosításával kapcsolatban az Önkormányzat a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a módosítás során.

A tervmódosítással kapcsolatban a **Képviselő-testületnek** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **együttes határozatban kell döntenie**. E határozat (1) bekezdése szerint tervmódosítás tényről, (2) bekezdése szerint arról, hogy kerül-e új beépítésre szánt terület kijelölésre, a (3) bekezdése szerint a tervmódosítás egyeztetésnek módjáról, valamint a (4) bekezdése szerint 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

E feljegyzést a testület fenti 59.§ (2) bek. szerint összevont határozat (4) bekezdésében fogadja el.

A HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervezőjeként a tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint 1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Alsónémedi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása

Budapest, 2024.

Horváth Adrienne

.....
Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetérttek:

Farkas István

.....
Farkas István
települési önkormányzati főépítész

Alsónémedi, 2024. december 2.

Dr. Tüske Zoltán
.....
Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
Nagy Ibolya
jegyző

