



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 7685-4/2023./T.Sz.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2023. november 27. napján tartandó nyílt ülésére

Tárgy: **Mogyoród 0252/110 HRSZ-t érintő HÉSZ módosítás**

Melléletek: kérelem és mellékletei

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2023.11.16. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Szarvas Eleonóra Aliz jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

A Képviselő-testület ülése* ¹ :			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Deer Garden Kft. a tulajdonát képező Mogyoród, 0252/110 HRSZ. alatti ingatlannal kapcsolatban kérelmet terjesztett elő a tisztelt Képviselő-testület (továbbiakban: KT.) felé, melyben kérelmezte, hogy a KT. járuljon hozzá Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017.(IX.18.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervének (továbbiakban: SZT), valamint a település szerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT) módosításához.

A Képviselő-testület a DEER GARDEN Kft. kérelmét – mely meggyezett a mostanival – egy ízben már tárgyalta, és a 21/2022.(I.31.) KT. határozatban elutasította.

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

Előadja, hogy a terület az SZT szerint jelenleg K-b különleges bánya terület, beépítésre szánt terület övezetben helyezkedik el, mely a bányászati tevékenységi körre vonatkozó előírások miatt korlátozza őt a terület másfajta hasznosításában.

Kérelmezi, hogy a K-b övezetet másfajta különleges övezetre módosítsuk át, melyben komposztálási tevékenység végezhető.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 40. § (1) bekezdése alapján

„A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át”.

Fentiekre tekintettel új beépítésre szánt terület abban az esetben jelölhető ki, amennyiben az összesített területnövekmény (azaz a 2019. március 15-e, a Trtv. hatálybalépése óta a településrendezési eszközök – esetleges – módosítása során újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt területek kiterjedésének összessége) nem haladja meg a települési térség területének 2%-át.

Mivel a terület eredetileg is beépítésre szánt területbe tartozott, így a 2%-os növekménynek a módosítás során nem kell megfelelni, mivel a települési térség mérete nem változik.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

1./ Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Deer Garden Kft. Mogyoród 0252/110 HRSZ. alatti ingatlannal kapcsolatos településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelmét abban az esetben támogatja, amennyiben a kérelmező vállalja a településrendezési szerződés aláírását.

2./ A kérelmező 1. pont szerinti írásban tett hajlandósági nyilatkozata esetén a Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pont végrehajtása érdekében három tervezőtől kérjen be árajánlatot, a nyertes ajánlattevővel, a kérelmezővel kössön tervezési szerződést.

3. A Képviselő-testület a tervezési- és a településrendezési szerződés aláírását követően felhatalmazza a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítása érdekében a szükséges eljárást indítsa meg, folytassa le, és a szükséges nyilatkozatokat tegye meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Főépítész útján Polgármester

Mogyoród, 2023. november 16.

Paulovics Géza
polgármester



KIVONAT

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **2022.01.31-én** megtartott **nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2022.(I.31.) határozata

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. elfogadja a DeerGarden Kft. által benyújtott kérelmet és a Mogyoród külterület 0252/110 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet,
2. megkezdi a 0252/110 hrsz-ú ingatlan esetén a településrendezési eszközök módosítását beépítésre szánt KB jelű építési övezetből beépítésre nem szánt Kb-Z jelű övezetbe, amennyiben Kérelmező vállalja településfejlesztési hozzájárulás formájában a felmerülő közvetlen és járulékos költségek megfizetését,
3. a külterület 0252/110 hrsz-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja,
4. felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására,
5. felhatalmazza a polgármestert a beszerzési eljárás lefolytatására a tervezési dokumentáció elkészítéséhez.

Határidő: 2022. május 31.

Felelős: Polgármester

A szavazás eredménye: 0 igen, 8 nem, 0 tartózkodás mellett elutasítva.

Paulovics Géza sk.
polgármester

dr. Fila László sk.
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród, 2022. február 1.

Sohajdáné
Sohajdáné Króner Judit
jegyzőkönyvvezető



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

Képviselő-testület
részére

Dózsa György út 40.
2146 Mogyoród

Budapest, 2023. október 31.

Tárgy: HÉSZ módosítási kérelem
Kérelmező: DeerGarden Kertészeti és Szolgáltató Kft.
Ingtalan: Mogyoród külterület, 0252/110 hrsz.

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott **Bubla Szabolcs**, a **DeerGarden Kertészeti és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1139 Budapest, Lomb utca 35. a ép., cégjegyzékszáma: 01-09-985133, adószáma: 23930685-2-41, statisztikai azonosító jele: 23930685-8130-113-01, a továbbiakban: „**Kérelmező**”) törvényes képviselőjeként az alábbi

Helyi Építési Szabályzatának módosítási

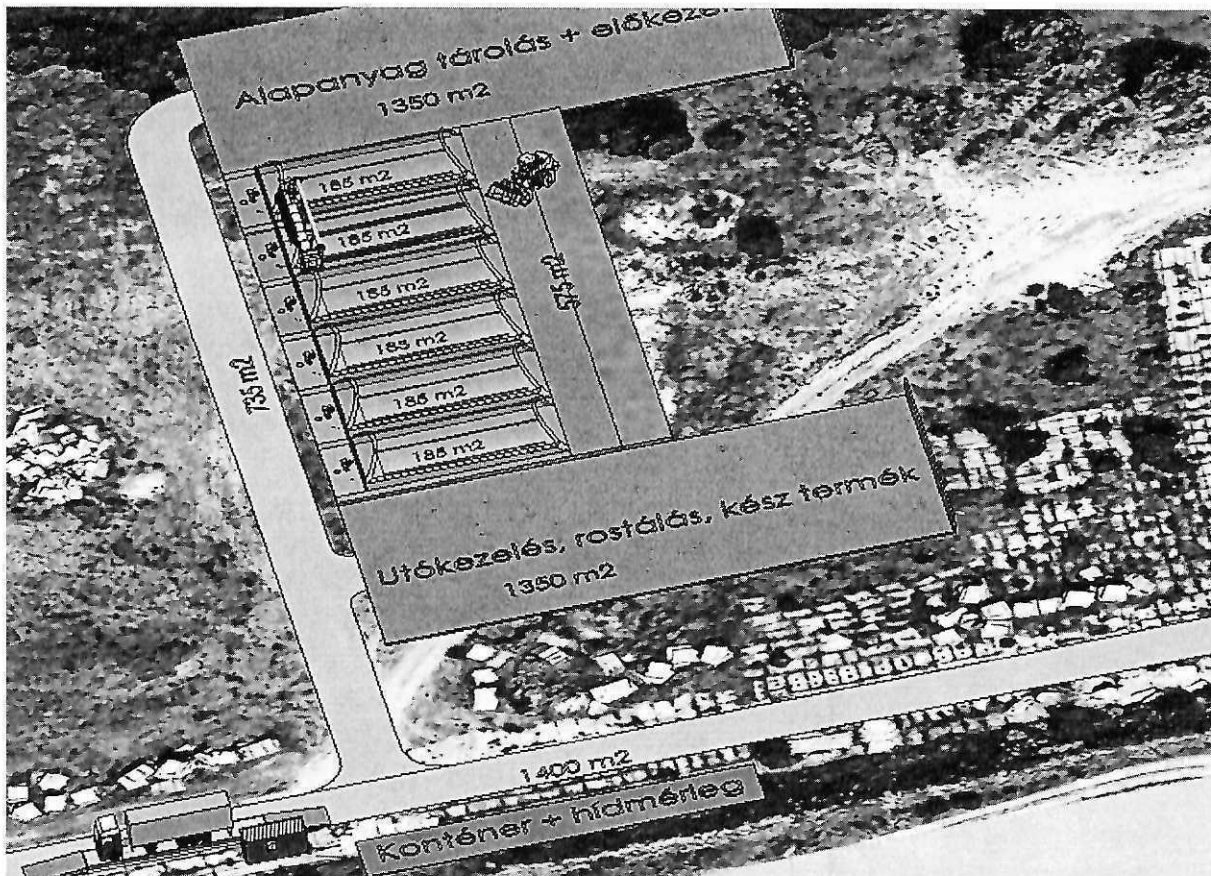
kérelemével fordulok a T. Képviselő-testülethez. Kérelmem indoklásaként az alábbiakat adom elő:

A Kérelmező kizárólagos tulajdonosa a **Pest Megyei Kormányhivatal** által **Mogyoród külterület 0252/110 hrsz.** alatt felvett, 41.010m² alapterületű, „kivett felhagyott bánya” és „kivett út” megnevezésű ingatlanak, amelyből a „kivett felhagyott bánya területe 40.032m², a „kivett út” területe pedig 978m² (a továbbiakban: „**Ingtalan**”). Az Ingatlan jelenlegi övezeti besorolása: K-B (különleges beépítésre nem szánt bányaterület). Az Ingatlan térképi felülnézete:



Az Ingatlan területén Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatában leírt területnek megfelelő tevékenységet szeretnénk folytatni. Saját beruházásban **magas technológia szintű biohulladék lerakó és feldolgozót** kívánunk létesíteni.

Biohulladék lerakó és feldolgozó létesítését Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzata az Ingatlan övezeti besorolása alapján nem teszi lehetővé, ezért a **Kérelmező a jelen, Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelmét kíván előterjeszteni.**



Felülnézeti alaprajz – googlemaps térképre vetítve

Az Ingatlan mielőbbi hasznosíthatóságának érdekében – mely meglátásunk szerint;

- a helyi iparüzési adóból származó bevételeihez is jelentősen hozzájárul
- munkahelyteremtés folytán is előnyös lesz a település számára
- tevékenyen hozzájárul a térség infrastrukturális fejlődéséhez
- elősegíti a helyi közterületfenntartást
- a lakossági zöldhulladék szállítás és lerakás logisztikájára is kifejti hatását
- a település hálózatán kívül eső közlekedési vonalakat terheli
- és számos ponton rákapcsolódik a település Környezetvédelmi programjához

– így azzal a kérelemmel fordulunk a T. Képviselő-testülethez, hogy az Önkormányzat járuljon hozzá az Helyi Építési Szabályzatának módosításához. Amennyiben a módosítás költségeivel is jár azt a Kérelmező fedezi.

Kérelmünk mellékleteként a következő dokumentumokat csatoljuk:

- 2021. december 17-én kelt települési tanulmányterv;
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály 2021. szeptember 22.-én kelt hatósági bizonyítványa;
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály 2021. december 28. – Mogyoród, 0252/110 hrsz-ú ingatlanon felhasznált téglá- és betondarálék kapcsolatban tett bejelentés – tájékoztatás
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály Mogyoród, 0252/110 hrsz-ú ingatlan övezeti módosításával kapcsolatos tájékoztatás
- Geotechnikai felmérés – talajmechanikai vizsgálat
- Előzetes Vizsgálati dokumentáció (EVD) és mellékletei

Előre is köszönjük a fáradozásukat!

Tisztelettel:



DeerGarden Kft.
9130 Bp., Lomb utca 35/a

DeerGarden Kft.
Bubla Szabolcs, ügyvezető