



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

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

Szám: AN/634-193/2025.

### ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. október 29-i ülésére

**Tárgy:** Gazdasági területekre vonatkozó HÉSZ módosítás ügyében  
rendelet elfogadása

**Melléklet:** Rendelet-tervezet

**Előterjesztő:** Dr. Tüske Zoltán polgármester

**Ellenjegyezte:** Nagy Ibolya jegyző

**Előterjesztést készítette:** Szabóné Bán Julianna műszaki csoportvezető

**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 Bizottság! Tisztelt Képviselő-testület!**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata megkezdte Településrendezési Eszközeinek (TRE) 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 (HelloParks) területekre, **valamint a HÉSZ Gksz, Gip jelű gazdasági területei építési övezeteire vonatkozó 35. § általános előírásaira az elhelyezhető rendeltetések pontosítása érdekében** című tervmódosítást.

A jelen településrendezési eszközök (TRE) módosítását megelőzően jelen tervezési területekre vonatkozóan, a TRE módosítás megalapozására a terület fejlesztője a Hello Parks Telepítési tanulmánytervet készíttetett, amely szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatta be az érintett területeken tervezett új projektet, valamint javaslatot tett a területekre tervezett új szabályozás koncepciójára.

E tanulmánytervet Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testülete először 130/2024.(V.29.) határozatában, azzal a feltétellel fogadta el, hogy - a kialakuló Gip-5 építési övezetben akkumulátor-gyártáshoz, -szereléshez, illetve ehhez kapcsolódó bármilyen tevékenységhez szükséges funkciójú épület, építmény nem létesíthető. Majd a településrendezési eszközök (TRE) módosításának megindításával kapcsolatban 131/2024(V.29.) ún. együttes határozatot hozott.

**A területen végezhető tevékenységek pontosítása érdekében az akkumulátor gyártás tiltása érdekében történő egzaktabb megfogalmazás céljával szakértői anyagot készíttetett, amelyben foglaltakkal kapcsolatban a korábbi 130/2024(V.29.) és 131/2024(V.29.) határozatait hatályon kívül helyezte és újabb 276/2024.(XII.05.) és 277/2024.(XII.05.) határozataiban pontosította a tervmódosítás során az elhelyezendő rendeltetéseket.**

**„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.”**

Fenti kitétel a 276/2024. (XII.05.) határozatában fogalmazta meg az érintett területek konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely megalapozza jelen Településrendezési Eszközök módosítása (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) című tervet.

A TRE módosítás megkezdéséhez Alsónémedi Önkormányzatának Képviselő-testülete meghozta újabb 277/2024. (XII.05.) együttes határozatát és a terv tartalmát rögzítő feljegyzést, amelyben fenti kitételek mellett azt is megfogalmazta, hogy e megfogalmazás, mint általános

előírás beillesztésre kerülnek Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának a gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásait tartalmazó 35. § szabályai közé.

Mivel jelen tervmódosítás során nem kerül ún. új beépítésre szánt terület kijelölésre a jelen TRE módosítás államigazgatási egyeztetése a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontja bb) alpontja eljárási szabályai szerinti egyszerűsített eljárás szerint folytatta le.

A jelen tervmódosítással kapcsolatos egyeztetést az Önkormányzat azzal kezdte meg, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerint 2025 február 20-án megküldött megkereső levelében kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a jelen tervmódosítás kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A megkeresett szervek a 15 napos határidőn belül megküldött véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán. Ezen beérkezett válaszok alapján hozhatja meg a Képviselő-testület a jelen előterjesztés mellékletének (1) bekezdés szerinti határozatát arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot mivel nem szükséges, nem kívánja elkészíttetni jelen tervmódosításhoz.

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata korábbi (a 314/2012. Korm.rendelet egyeztetési eljárásaira vonatkozó ún. Partnerségi rendeletét) Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 20/2017. (X. 2.) önkormányzati rendeletét hatályon kívül helyezte. Ennek értelmében a tervmódosítás Partnerségi-lakossági egyeztetését az országos jogszabályok értelmében az alábbiak szerint folytatta le:

A 10/2023. (I.19.) Kormányrendelet által módosított 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 65.§ (3) és (4) bekezdése alapján az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül szükséges lakossági fórumot a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata „a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról” szóló 146/2023. (IV. 27.) Kormányrendelet 2.§ előírására figyelemmel elektronikus úton (település honlapján) folytatta le 2025.02.20 – 2025.03.01. között. A véleményezési idő alatt nem érkezett észrevétel sem postai, sem elektronikus formában.

Ezt figyelembe véve hozta meg a Képviselő-testület az 57/2025. (III.26.) önkormányzati határozatát arról, hogy a környezeti értékelést nem tartja szükségesnek, valamint a partnerségi, lakossági véleményezés lezárásáról, illetve a tervmódosításra vonatkozó egyeztetés záró szakaszának lefolytatásáról.

A terv államigazgatási egyeztetés szerinti egyeztető tárgyalását az állami főépítész 2025. május 07-én tartotta meg, ahol az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a tervmódosítással kapcsolatban.

Fentiek értelmében Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a tervmódosítás egyeztetésével és elfogadásával kapcsolatban 2025.05.07-én kelt záró szakmai véleményét (Ügyiratszám: PE/AF/00135-22/2025.) és a megtartott egyeztető tárgyalásról készített jegyzőkönyvet (Ügyiratszám: PE/AF/00135-21/2025.) megküldte Hivatalunk részére.

Időközben a Hello Parks hivatalos beadványában kérte a fejlesztési területére – azaz 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 (HelloParks) területekre - vonatkozó általa korábban kért tervmódosítást tárgyalannak venni.

Ennek értelmében a partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási egyeztetésen túljutott tervmódosításnak csupán a HÉSz 35. § (6) bekezdés szerint kiegészített, a gazdasági területre általánosságban a Képviselő-testület által megfogalmazott szabályozási előírásai kerülnek jóváhagyásra, amely általános előírás Alsónémedi Szabályozási terve szerinti minden gazdasági területre vonatkozóan hatályos lesz a jelen rendelet jóváhagyását követően.

E záróvélemény alapján a jelen előterjesztés mellékletét képező Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítás rendelet-tervezetét a Tisztelt Képviselő-testület jóváhagyhatja.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az állami főépítész 2025.05.07-én kelt záró szakmai véleménye 6 hónapig érvényes, azaz a jelen Előterjesztés melléklete szerinti Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelete 2025.11.07-ig hagyható jóvá!


Ezt követően a terv egyeztetési eljárása lezáródik!

A módosítási igény ezt követő fennmaradása esetén a terv önkormányzati, partnerségi és államigazgatási egyeztetését előről kell elkezdeni.

A jelen előterjesztésben szerinti HÉSz rendeletmódosítás a jóváhagyás kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a jóváhagyás támogatására és a Tisztelt Képviselő-testületet arra, hogy a jelen Előterjesztés mellékletét képező Helyi Építési Szabályzatot (HÉSZ) módosító rendeletet szíveskedjen elfogadni!

Alsónémedi, 2025. október 13.

  
Dr. Tüske Zoltán  
polgármester



Az előterjesztés törvényes:



Nagy Ibolya  
jegyző



## Előterjesztés 1. melléklete – HÉSZ módosításról:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2025. (.....) önkormányzati rendelete  
Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatról szóló  
3/2019. (III.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

- [1] Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,  
[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja szerinti eljárásban szereplők és a partnerek véleményének kikérésével  
[3] az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében, Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása céljából a következőket rendeli el.

- 1.§ Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019.(III.1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) 35. § a következő (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteiben az alábbi tevékenységek számára telephely létesítése, továbbá a tevékenység céljára rendeltetési egység elhelyezése, vagy rendeltetés módosítás nem megengedett:

a) 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.

b) Tilos továbbá bármilyen akkumulátor nagykereskedelmi célú tárolása és nagykereskedelme.

c) 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.”

### Záró Rendelkezők

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....  
dr. Tüske Zoltán  
polgármester

.....  
Nagy Ibolya  
jegyző