



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

**2351 Alsónémedi, Fő út 66.**

Tel: 29/337-101

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

Szám: AN/438-191/2024.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Készült:** A Képviselő-testület 2024. szeptember 25-i ülésére

**Tárgy:** HelloParks Kft. HÉSZ módosítási kérelme – 130/2024. (V. 29.)  
önkormányzati határozat 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 határozatot 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 Gip-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*

A 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.

Az állásfoglalásban leírtak alapján javaslom, hogy a HelloParks Kft. kérelmében leírtakkal ellenben a Gip-5 övezetre vonatkozóan az alábbi határozati javaslatban foglalt kitélt szerepeltesse.

.../2024. (VII. 24) önkormányzati határozat

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a HelloParks Kft. kérelmére – a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2024. (VII. 27.) számú határozatát figyelembe véve – a 130/2024. (V. 29.) önkormányzati határozatát visszavonja és**

Alsónémedi Nagyközség 2402/1, 2403/1-3, a 0128/24-29, a 0128/37-39 és 0130/11 hrsz-ú fejlesztési területekre elkészített Telepítési tanulmánytervvvel 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 Gip-5 építési övezetben

I. Magas kockázatot hordozó Li-ion, Na-ion akkumulátor esetében nem megengedett

- a) alapanyag tárolás
- b) alapanyag előállítás
- c) anód, katód, elektrolit gyártás
- d) cella gyártás
- e) megsemmisítés, újrahasznosítás ami a cellák megnyitásával jár (őrlés, darálás, stb.)

II. Megengedett minden olyan tevékenység, amely nem Li-ion, Na-ion akkumulátor alapanyag, alkatrész (anód, katód, elektrolit) gyártással (kivéve cella hüvely, fóliatermék, cella elektronika, stb.), cella gyártással, ezek megsemmisítésével, cella szintű bontással (cella megnyitással) járó újra hasznosítással foglalkozik. (A cella megnyitása nélküli újrahasznosítás nem tartozik ide.) Továbbá minden olyan tevékenység, amely Li-ion akkumulátort használ fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, berendezések, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, rollerek, elektromos kerékpárok, számítógépek, elektronikai eszközök, stb.) a hozzá 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

Alsónémedi, 2024. szeptember 19.

Az előterjesztés törvényes:



Dr. Tüske Zoltán  
polgármester





Member of  
Futureal Group

HelloParks Partnership C.V.  
Magyarországi Fióktelepe  
1082 Budapest, .  
Futó utca 47-53. VII. em.  
www.helloparks.com

## ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2351 Alsónémedi, Fő u. 66.

**Dr. Tüske Zoltán Polgármester**

**Szabóné Bán Julianna Műszaki Csoportvezető**

### **Tárgy: HelloParks kérelme által 2024 májusi képviselő-testületi ülésén tárgyalta Telepítési Tanulmánytervhez kapcsolódó övezeti megkötésének javaslata**

Tisztelt Önkormányzat!

HA Tervstúdió 2024 május hónapban elkészítette Telepítési Tanulmánytervét a 4604 J és 4602 J utak csomópontja mentén fekvő területekre vonatkozóan, HelloParks megbízásából. A tanulmányterv a 2024 májusi Képviselő-testületi ülésre előterjesztésre került. A testület 130/2024 (V.29.) határozatával kikötéssel, de elfogadta a TTT-t. Továbbá 131/2024 (V.29.) határozatával a Helyi építési szabályzat módosításának egyszerűsített eljárásáról döntött, 132/2024 (V.29.) határozatával Településrendezési szerződés megkötéséről.

Képviselő-testület a 130/2024 (V.29.) határozat 1. pontjában szöveges feltételt megfogalmazva hagyja jóvá a tanulmánytervet, mely az alábbiak szerint hangzik:

**- a kialakuló Glp-5 építési övezetben akkumulátor-gyártáshoz, -szereléshez illetve ehhez kapcsolódó bármilyen tevékenységhez szükséges funkciójú épület, építmény nem létesíthető.**

HelloParks megérti és támogatja a fenti kiegészítő mondat elvi célját, azonban a piaci gyakorlat és ismert jellemző bérleti összetétel okán javaslattal élne annak szövegezése kapcsán. Képviselő-testület által fogalmazott megkötés elég tág spektrumon, ugyanakkor határozottan tiltó módon szabályozná az akkumulátor-gyártáshoz (legyen az bármely elektronikus eszközbe való méretű, kapacitású, feszültségű) kapcsolódó összes tevékenységet. Ez hátrányosan érintené az ipari park bérbe adhatóságát és fejlődését, mert elvből kizárna olyan tevékenységet végző bérleti jelöltet is, akinek Önkormányzat általi megismerése a felek egyébként pozitív fogadtatását eredményezné.

Véleményünk szerint fontos különválasztani az akkumulátor-gyártás funkciókat, hangsúlyosan a gépjárművekbe készülő cellagyártást (lásd Göd, Komárom, Iváncsa), illetve a gyártáshoz kapcsolódó egyéb támogató/kiszolgáló tevékenységeket végző cégeket. Előbbieket HelloParks saját ipari parkjába éppen saját már ott lévő bérleti védelme okán nem kívánja fogadni. Utóbbiakat, természetesen amelyek jogszabály szerint sem számítanak környezetre káros tevékenységnek (nem gyakorolnak jelentős környezeti hatást), valamint a környezetvédelmi hatóság által vizsgálva kapnak engedélyt a tevékenység végzésére, HelloParks a megfelelő egyeztetések lefolytatása után fogadni kívánja ipari parkjába.

Javaslatunk szerint a megkötés tág spektrumának szűkítésével, a konkrét és mindkét fél által elkerülni kívánt gyártási tevékenység meghatározásával és ezek HÉSZ-be illesztésével a képviselő-testületi célja kielégíthető. Ezen felül a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról) jogszabály további biztosítékot jelent majd, melynek mellékletei többek között szabályozzák a környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységeket.



Member of  
Futureal Group

HelloParks Partnership C.V.  
Magyarországi Fióktelepe  
1082 Budapest,  
Futó utca 47-53. VII. em.  
[www.helloparks.com](http://www.helloparks.com)

Az így Alsónémedi településen kialakuló helyi építési szabályzat és országos jogszabályi környezet együttesének eredményeképpen a nem kívánt akkumulátor-gyártói tevékenység létesítése elkerülhető lesz. A kapcsolódó egyéb tevékenységet végezni kívánó bérlők, melyek mind Önkormányzat mind HelloParks kritériumának és elvárásának eleget tesznek, a megfelelő hatósági vizsgálatok lefolytatása után kapnának csak lehetőséget tevékenységük végzésére.

HelloParks a 130/2024 (V.29.) határozat elkészülte óta egyeztetett több szakértővel, valamint az Önkormányzattal is. A határozatban írt megkötés szövegének cseréjét javasolnánk, mely helyére az alábbi mondatok alkalmazását terjesztenénk elő:

*- GIP-5 övezetben lítium-ion akkumulátorok katódja, anódja nem készíthető. Az övezetben lítium-ion akkumulátorok katódjának, anódjának veszélyes alapanyag gyártása nem megengedett. Az övezetben tilos N-metil-2-pirrolidon (NMP) gyártása, felhasználása, újra hasznosítása. Az övezetben nem megengedett a lítium-ion akkumulátor cella gyártás.*

Kérjük Tisztelt Önkormányzatot, hogy legyen kedves a fenti javaslatot a soron következő képviselő-testületi ülés napirendi pontjai közé felvenni és elfogadásáról dönteni. Bízva a pozitív döntésben, HelloParks az elfogadott szöveges megkötésről szóló határozatot követően folytatná a 131/2024 (V.29.) határozat szerinti HÉSZ módosítást.

Budapest, 2024. július 16.

Tisztelettel:

**Bánhidi Dávid**

Development Engineer

HelloParks Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe



Member of  
Futureal Group

+36 70 647 9936

[david.banhidi@helloparks.com](mailto:david.banhidi@helloparks.com)

H-1082 Budapest, Futó utca 47-53.

[www.helloparks.com](http://www.helloparks.com)

## Szakértői javaslat

*Alsónémedi településen létrejövő HelloParks (Gip-5 építési övezet) ipari park szabályozásához. Akkumulátor gyártás, szerelés és ehhez kapcsolódó bármilyen tevékenység kockázati vonatkozásai*

Jelenleg dokumentum a Li-ion és Na-ion akkumulátorok kérdésével foglalkozik, melyek ipari vonatkozásban relevánsak a következő évtizedben. Ezek kockázati vonatkozásait és azok relevanciáját igyekszik bemutatni, hozzásegítve az önkormányzati Képviselő-Testületet a megfelelő döntés meghozatalában.

**Téma:** Pontosítani a Gip-5 építési övezetben folytatható akkumulátorokkal kapcsolatos tevékenységek kockázatait, ezáltal pontosítani azok körét (tiltás, engedélyezés).

A Li-ion és Na-ion akkumulátorok anyagainak, vegyületeinek, valamint ezekből készült celláknak, moduloknak, pack-oknak a gyártása, tárolása, megsemmisítése és újrahasznosítása súlyos környezeti és egészségügyi kockázatokkal jár, leginkább akkor, ha a folyamatok nem felelnek meg a törvényi és szabályozási valamint technológiai előírásoknak. Az akkumulátor-alkatrészek, mint például az anód, katód, elektrolit és szeparátor, számos vegyi anyagot tartalmaznak, amelyek jelentős környezetszennyezést okozhatnak, ha nem megfelelően kezelik őket. A gyártási folyamat során jelentős mennyiségű toxikus anyag, köztük nehézfémek (pl.: kobalt, nikkel), illékony szerves vegyületek (VOC), valamint egyéb káros kémiai összetevők kerülhetnek a levegőbe, a vízbe és a talajba. Ezek az anyagok nemcsak a környezetre, hanem az emberek egészségére is komoly veszélyt jelentenek.

Ezen veszélyek kockázatai kategorizálhatók és a jó nemzetközi gyakorlat alapján ki kell jelölni azon alsó határt ami a tiltás kiinduló pontja.

Ehhez segítséget nyújthat például a Légi közlekedésben alkalmazott szabály, miszerint a repülőre felvihető töltő akkumulátor kapacitása általában nem haladhatja meg a 100 Wh-t, azaz a 27 000 mAh-t. Tehát a gépen egyszerűsítve kb. 300 db ilyen akkumulátor, 300 db telefon, 300 db tablet és 300 db notebook lehet maximum. Azaz 1200 db különböző méretű akkumulátorral közlekednek nap mint nap. A repülésbiztonság szabályai szigorúak.

Tehát az egyik szűrő feltétel a kapacitás, a másik a mennyiség, harmadik a feldolgozottsági szint lehet.

Ez, valamint a nemzetközi tapasztalatok alapján a következők állapíthatók meg:

1. Magas kockázatot hordoz Li-ion, Na-ion akkumulátor esetében:
  - a. alapanyag tárolás
  - b. alapanyag előállítás
  - c. anód, katód, elektrolit gyártás
  - d. cella gyártás
  - e. Megsemmisítés, újrahasznosítás ami a cellák megnyitásával jár (őrlés, darálás stb.)
2. Mérsékelt kockázatot hordoz
  - a. Már kész cellákból modul és pack gyártás amennyiben ugyanabban a gyárban vagy telephelyen történik ahol a cellákat is gyártják
  - b. Akkumulátor kutatás-fejlesztés
  - c. Akkumulátor cellák nagy mennyiségű tárolása (lásd autóipar), hibás, használt cellákra, modulokra, pack-ekre is vonatkozik nagy mennyiségben.
3. Minimális kockázatot hordoz:
  - a. Szeparátor gyártás

- b. Alumínium és rézfólia gyártás
- c. Akkumulátor elektronika (BMS) gyártás
- d. Cella hüvely és kupak gyártás
- e. Nem saját maga által gyártott cellákból, hanem vásárolt cellákból készített modul és pack szintű rendszerek (magasabb feldolgozottsági szintű termékcsoporthoz)
- f. Gépek, berendezések, műszerek, számítógépek gyártása, karbantartása, értékesítése (pl.: műhold, targonca, kézi kisgépek, nagygépek, rollerek, elektromos kerékpárok stb.) amelyek működéséhez Li-ion vagy Na-ion akkumulátor szükséges.
- g. Cellák, modulok, pack-ok valamint ezeket tartalmazó magasabb feldolgozottságú termékek (f. Pont) tárolása,

Az első kettő csoport értelmezhető a tiltás vonatkozásában.

A harmadik csoportba tartozik gyakorlatilag az ipar és kereskedelem nagy része hiszen napjaink minden területén ott vannak az akkumulátorok. Ezért ennek szofisztikálása fontos.

Kérdés, hogy egy cég illetve annak tevékenysége mekkora kockázatot hordoz, és mennyire életszerű a következő tevékenységek tiltása:

- PI: Berendezés, műszer, kisgépszerszám gyártás, értékesítés (ezáltal raktárkészlet fenntartás) amibe kell akkumulátor (Teljesség igénye nélkül példák: nagygépek, kisgépek, fűnyírók, okosórák, tabletek, számítógépek, mérőműszerek, rollerek, kerékpárok stb.)
- PI: Berendezés, műszer, kisgép, szerszám szervíz, javítás: ebbe beletartozik a hibás, elöregedett akkumulátorok cseréje, amit bizonyos ideig tárolnak majd elszállítanak.
- PI: Műholdakhoz (évi x db kisméretű műhold) valaki energiatároló (modul, pack) rendszert állít elő ahol mindegyik akár egyedi.
- PI: Vásárolt cellákból energiatároló rendszereket (lakossági, ipari verziók) készítése modul és pack szinten.
- PI: Használt akkumulátorokból lakossági energiatároló rendszereket készítő cégek. Mint egyfajta újrahasznosítás.

Ezen harmadik csoport tevékenység is hordoz minimális kockázatot mint bármely más tevékenység, azonban ezek jól beazonosíthatók és valószínűségük elenyésző.

#### Összegzés és javaslat:

**Tiltás:** magas kockázatot hordozó tevékenységek.

**Engedélyezés:** Kis kockázatot hordozó tevékenységek. Minden olyan üzleti tevékenység amely nem Li-ion, Na-ion akkumulátor alapanyag, alkatrész (anód, katód, elektrolit) gyártással (kivétel cella hüvely, fóliatermékek, cella elektronika stb.), cella gyártással, ezek megsemmisítésével, cella szintű bontással (cella megnyitással) járó újrahasznosítással foglalkozik (A cellák megnyitása nélküli újrahasznosítás nem tartozik ide).

Minden olyan tevékenység amely a Li-ion, Na-ion akkumulátort használ fel (beépülő alkatrészként) magasabb feldolgozottsági szintű termékek gyártásához, kereskedelméhez, karbantartásához, szervizeléséhez (nagygépek, berendezések, műszerek, kisgépek, elektromos szerszámok, rollerek, elektromos kerékpárok, számítógépek, elektronikai eszközök stb.) a hozzá kapcsolódó tárolással együtt.

(Kivételnek tehető itt a nagy mennyiségi felhasználó pl: autógyártó)



Temesi Ottó

H-ION Kft. kutatás, fejlesztési és innovációs igazgató  
K+F+I tanácsadó, fizikus-mérnök



Táblázat: A Li-ion és Na-ion akkumulátor alapanyagainak és vegyületeinek valamint a hozzájuk kapcsolódó folyamatok, vonatkozások környezeti és egészségügyi kockázatai

	Folyamat, terület, témakör	Anyag	Emberre vonatkozó kockázatok	Emberre vonatkozó kockázat mértéke	Környezeti terhelések	Környezetre vonatkozó kockázat mértéke
1	Gyártás	Anód	Belélegezhető részecskék, toxikus vegyületek (grafitpor)	3	Nagy energiaigény, szén-dioxid-kibocsátás, erőforrások kimerítése	1
		Katód	Nehézfémek (pl. kobalt, nikkel) okozta mérgezés, tüdőkárosodás	4	Mérgező fémek kibocsátása, vízszennyezés	1
		NMP (n-metil-pirrolidon)	Irritáció, légzési problémák, bőrkárosodás, rákkeltő hatások	5	Vízi élővilágra káros, légszennyező hatású	5
		Ragasztó	Irritáció, bőrallergiák, rákkeltő hatások	5	Nehézfémek, illékony szerves vegyületek (VOC) kibocsátása	4
		Elektrolit	Tűz- és robbanásveszély, légzőszervi irritáció	4	Maró hatású, vízszennyezés	1
		Szeperator	Égési sérülések, belélegezve irritáció	3	Műanyag hulladék	1
2	Tárolás	Akkumulátor cellák	Toxikus gázok, tűz okozta sérülések	1	Szivárgás, tűzveszély, szennyezőanyagok kibocsátása	1
3	Megsemmisítés	Anód, Katód	Mérgezés, rákos megbetegedések	4	Nehézfémek talajba kerülése, levegőszennyezés	2
		Elektrolit	Égési sérülések, tüdőkárosodás	4	Kémiai égések, maró anyagok szivárgása	
		Szeperator	Irritáció, mérgező gázok belégzése	3	Műanyag égéséből keletkező toxikus gázok	
4	Újrahasznosítás	Li-ion, Na-ion cellák	Kémiai expozíció, tűzveszély, baleseti kockázatok a feldolgozás során	4	Szivárgás, tűzveszély, szennyezőanyagok kibocsátása	2
5	Más termékek gyártása kapcsán amihez akkumulátor kell	Li-ion, Na-ion cellák	Toxikus gázok, tűz okozta sérülések	1	Szivárgás, tűzveszély, szennyezőanyagok kibocsátása	1