



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	02.22.		HKB		PTB	
Polgármester	02.22.				X	

Meghívott személy: -

Melléklet: Főépítési előzetes szakvélemény,
Településrendezési szerződés.

ELŐTERJESZTÉS

*Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. március 05-én tartandó munkaterv szerinti, nyilvános ülésére*

Tárgy: Döntés a Panattoni fejlesztési terve megvalósításával összefüggő településrendezési szerződés tervezetéről

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottsági Tagok!

A Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházásával kapcsolatban több önkormányzati döntés született idáig.

A 2022.04.28-án megtartott Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsági ülésen, majd a 2022. május 3-án tartott nyilvános képviselő-testületi ülésen támogatást kapott az M1 autópályával kapcsolatos szervízút felőli megközelítést megalapozó Közlekedési tanulmányterv elkészítése, amelyet azóta az M1 autópálya bővítését is tervező UNITEF' 83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt. már elkészített.

Időközben a Panattoni Hungary Development Kft. képviselőjével többszöri önkormányzati, fejlesztői és tervezői egyeztetés történt, amely során településünk számára a legkedvezőbb megoldásnak az tűnik (amellyel kapcsolatban már előzetesen megállapodás is – részben szóban, részben már írásban és nyilatkozatban – született), ha a tervezett logisztikai beruházás átkerül az M1 autópálya másik, azaz északi oldalára, az M1, a 102 sz főút és a zsámbéki közigazgatási határ által közrezárt területre.

E terület jelenleg a Magyar Állam tulajdona, tárgyalások folytak az állami tulajdonú területnek az önkormányzat számára történő átadásáról, annak érdekében, hogy azon valósulhasson meg a Panattoni Kft. tervezett logisztikai területe. A terület haszonbérője, az AGROSYSTEM Zrt, illetve annak tulajdonosa, a Talentis Group Zrt. közlése szerint az állami csereingatlanokon fennálló haszonbérleti jogviszony nem szüntethető meg (ez a szóbeli érvelés ellenében a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 57. §. b.) pontjával**). A haszonbérleti jog miatt a területcserében ők nem érdekeltek, az állami tulajdonú

földterületek tulajdonosi joggyakorlója akként döntött, hogy a területcsere ügyletet a kérésünk ellenére nem viszi végbe. A terület hasznosításának ideje 2051-ben, 27 év múlva jár le.

Mindezek után a napjainkban arról érkezett hír a beruházó részéről, miszerint az előzetes hasznosításhoz kapcsolódó hatástanulmányok készítése van folyamatban, illetve azt kérik, hogy a Herceghalom általuk tulajdonolt 440/2, 440/4, 440/5 hrsz-ú ingatlanokon megvalósítandó projektet elkezdhesse, az ehhez szükséges településrendezési szerződést az Önkormányzat megkösse abból a célból, hogy a területet feltáró, kiszabályozott utat kialakíthassa, tekintettel arra, hogy a területe feltáratlan.

A telepítési tanulmányterv jelenti a településrendezési szerződés alapját, ennek elfogadását és aláírását követően a beruházó az Önkormányzattal együttműködve megkezdheti a településmérnök bevonásával a településrendezési eszközei módosítását ahhoz, hogy a 440/2 hrsz-ú ingatlannal érintetten megvalósulhasson a „Bekötő út”.

A megalapozó dokumentumok szerint a beruházó egyértelműen a Zsámbéki útról nyíló új bekötő út megvalósításával képzei el a fejlesztést, ez azonban előre nem látható környezeti terheléssel járhatna, hiszen a Zsámbéki úton újabb 200-400 kamion jelenhetne meg naponta.

Ilyen feltételek mellett a projekt megvalósítására vonatkozó tervek nem hajthatóak végre. Álláspontom szerint addig nem köthetünk meg semmilyen szerződést, amíg a herceghalomiak számára nem készül el a környezeti hatástanulmány a beruházásra. Hangsúlyozni kívánom, álláspontom szerint a főépítésünk előzetes szakvéleményét is figyelembe kell venni, ezt a jelen előterjesztéshez csatolom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületi Tagokat, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot fogadják el!

Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2024.(II.....) számú határozata:

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a.) a Panattoni Hungary Zrt. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) által benyújtott, jelen előterjesztéshez csatolt „településrendezési szerződést” elutasítja, mivel ahhoz nem került benyújtásra településrendezési tanulmányterv - ez ellentétes az Étv. 30/A. §. (2) bekezdésével;
- b.) a települési tanulmánytervhez, a településrendezési eszközök érdemi módosításához szükséges elkészíteni a **településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. §. (2) bek. szerinti tanulmány részeként - összhangban Herceghalom Község Önkormányzata Főépítésének szakvéleményével - egy új megalapozó tanulmányt;
- c.) a megalapozó tanulmány részeként részletesen be kell mutatni a beruházás **zaj-, por-, rezgés-, károsanyagkibocsátás, valamint a jogszabály alapján mérhető más terhelések, így a települési környezeti, természetvédelmi és infrastrukturális viszonyainak- többek között az úthálózat terhelésének – várható változásaira vonatkozó megalapozó számításokat;**
- d.) az elhelyezés tekintetében a területcsere vonatkozásában érdemi írásbeli kezdeményezést kell benyújtani **új fejlesztési terület kialakítására területcsere útján való megvalósításra;**

e.) a Panattoni Hungary Zrt. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) területfejlesztési terve – a b.) és c.) pontban foglaltak teljesülése nélkül - nem nyerhet támogatást;
f.) Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhívja a polgármestert, hogy a jelen határozatáról tájékoztassa a Fejlesztőt, valamint annak megfelelően - a d.) e.) pontban foglaltaknak a teljesüléséhez szükséges feltételek szerződésbe foglalásáról a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-t, ahogyan arról is, hogy a jelen határozat d.) pontjában foglaltak teljesülésének elmaradása esetén a vele kötött, a 102. út, M1 autópálya, Zsámbék Közigazgatási határa közötti terület fejlesztésére vonatkozó, megbízás lehetetlenül.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: Azonnal, az f.) pontra nézve 2024. február 29.

Herceghalom, 2024. február 20.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Tel.: 23/530 560 e-mail: polgarmester@herceghalom.hu

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „**Szerződés**”) amely létrejött egyrészről

Herceghalom Község Önkormányzata

székhelye: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

törzskönyvi azonosító száma: [●]

adószáma: [●]

képviseli: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

mint önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről a

PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.

cégjegyzékszám: 01-09-386017

adószáma: 29299072-2-43

képviseli: [●]

mint a beruházó (a továbbiakban: „**Beruházó**”)

(Önkormányzat és Beruházó a továbbiakban együttesen „**Felek**”, külön-külön egy-egy „**Fél**”)
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények

- 1.1.1. A Beruházó 2021 decemberében összesen 268,767 m² fejlesztési területet vásárolt az ingatlan-nyilvántartásban Herceghalom belterület 440/5 hrsz. alatt felvett, 25 ha 4528 m² alapterületű és 440/4 hrsz. alatt felvett, 9519 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” (a továbbiakban: „**Fejlesztési Telkek**”) és ezen ingatlanok megközelítésére szolgáló 440/2 hrsz. alatt felvett, 4720 m² alapterületű „kivett út” ingatlan (a továbbiakban: „**Útingatlan**”) formájában abból a célból, hogy azokon magyarországi tevékenységének egyik első projektjeként megvalósítsa a „PANATTONI PARK BUDAPEST WEST” logisztikai komplexum fejlesztését (a továbbiakban: „**Beruházás**”).
- 1.1.2. A Beruházó kiváló minőségű, nemzetközi fenntarthatósági minősítéssel ellátott épületeket kíván Herceghalom Község (a továbbiakban: „**Község**”) területén a Beruházás keretében megépíteni. A Beruházás megvalósulásával különböző iparágak – logisztika, szállítmányozás, valamint könnyűipari gyártás és összeszerelés – képviselői jelenhetnek meg bérlőként a Község területén, fellendítve ezáltal a Község gazdasági portfóliójának diverzitását és bővítve az Önkormányzat potenciális együttműködő partnereinek listáját.
- 1.1.3. A Község Képviselő-testületének jelen Szerződés aláírásakor hatályos Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (XII. 15.) számú rendelete (a továbbiakban: „**HÉSZ**”) és annak hatályos Szabályozási Terv melléklete (a továbbiakban: „**Szabályozási Terv**”) értelmében a Fejlesztési Telkek hosszútávú megközelítésére – figyelemmel az Útingatlan Zsámbéki úttal való kereszteződésének zöldövezeti sávval történő önkormányzati korlátozására – a jelen Szerződés **1. sz. mellékletét** képező (később definiált) Telepítési Tanulmányterven is megjelölt nyomvonalon tervezett bekötő útszakasz (a továbbiakban: „**Bekötőút**”) szolgál.
- 1.1.4. Felek rögzítik, hogy a Bekötőút jelenleg kiépítetlen, a Bekötőút területe részben önkormányzati, részben állami, részben pedig magántulajdonban áll. A Bekötőútnak a Beruházó stratégiai koncepciójával és az önkormányzati településfejlesztési célokkal is összhangban álló, Szabályozási Terv szerinti megvalósításához a

Bekötőút területének Önkormányzat általi megszerzése, az ingatlanok (ingatlanrészek) telekalakítása, mezőgazdasági művelés alól történő kivonása, a Bekötőút megtervezése és közút céljára történő beépítése szükséges.

- 1.1.5. A Beruházó elkötelezett az Önkormányzattal és a lakossággal való hosszútávú, együttműködés mellett, amelyre tekintettel felajánlja, hogy a jelen Szerződésben meghatározottak szerint hozzájárul a Község közlekedési infrastruktúrájának fejlesztéséhez. Egyidejűleg a Beruházó megkereséssel él az Önkormányzat felé a HÉSZ és a Szabályozási Terv Telepítési Tanulmánytervvel összhangban történő módosítása tárgyában a Beruházás és a Bekötőúttal kapcsolatos közlekedésfejlesztési beruházás hatékonyabb megvalósíthatósága érdekében.
- 1.1.6. A Beruházó felajánlása az Önkormányzat és a lakosság hasznára válik, valamint a Község és a környező területek lakóinak közúti közlekedési lehetőségeit nagymértékben javítja. Ezért az Önkormányzat támogatja a Beruházás megvalósítását és vállalja, hogy a jelen Szerződésben meghatározottak szerint együttműködik a Beruházóval a Község közlekedési infrastruktúrájának fejlesztése és a Beruházás hatékony megvalósítása érdekében.

2. A Szerződés célja

- 2.1.1. A Beruházó és az Önkormányzat az egyes településfejlesztési célok megvalósítása érdekében – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Étv.”) 30/A. §-a alapján – jelen Szerződésben kívánják rögzíteni a Beruházás megvalósítása és a községi közlekedési infrastruktúra fejlesztése kapcsán közöttük létrejött megállapodás és együttműködés kereteit.
- 2.1.2. A Beruházó – az Étv. 30/A. § (2) bekezdésével és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: „K.rend.”) összhangban – saját költségén elkészítette a Beruházás és a Bekötőút fejlesztésének koncepcióját tartalmazó, jelen Szerződés alapját képező telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: „Telepítési Tanulmányterv”).
- 2.1.3. A Szerződés alapját a jelen Szerződés **1. számú mellékletét** képező, a Beruházó által készített Telepítési Tanulmányterv képezi. A Telepítési Tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő-testülete [●]/2023. ([●]. [●]). sz. határozatával jóváhagyta.

3. A Szerződés tárgya

A Szerződés céljának megvalósítása érdekében a Felek szükségesnek látják, hogy az érintett Beruházással, illetve Bekötőút fejlesztéssel közvetlen összefüggésben álló, annak megvalósításához szükséges Önkormányzati és Beruházói feladatokat, kötelezettségvállalásokat jelen Szerződés keretei között rögzítsék.

4. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

4.1. A Bekötőút megvalósításával kapcsolatos önkormányzati kötelezettségvállalások

- 4.1.1. A Bekötőút megvalósításához szükséges a Szabályozási Tervben meghatározott nyomvonalat érintő ingatlanok Önkormányzat általi megszerzése adásvétel (szükség esetén: kisajátítás) illetve a Magyar Államtól ingyenes vagyonátadás útján. Ennek körében az alábbi lépéseket jelen Szerződés aláírását követően késedelem nélkül megteszi:

- 4.1.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy földmérővel elkészítteti a Bekötőút megvalósításához szükséges a Szabályozási Tervben meghatározott nyomvonal-ingatlan kialakításához szükséges vázrajzot és azt a földmérő útján záradékolttatja a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező földhivatallal.
- 4.1.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy adásvételi szerződés megkötése céljából a Beruházóval közreműködésben írásbeli vételi ajánlatával megkeresi az érintett ingatlanok tulajdonosait, majd a vételi ajánlat elfogadását követően késedelem nélkül adásvételi szerződést köt az érintett tulajdonosokkal az ingatlanoknak Bekötőút nyomvonalával érintett területei tárgyában.
- 4.1.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy megkeresi a Nemzeti Földalapot – és/vagy további a terület tulajdonosi kezelését végző szervezet vagy hatóságot – a nyomvonal területén található állami tulajdonú ingatlan(ok)nak a Bekötőút nyomvonalával érintett területeinek önkormányzati megszerzése tárgyában és jóhiszemű tárgyalásokat folytat annak képviselőivel az ingatlanrész megszerzése tárgyában.
- 4.1.5. Amennyiben a Bekötőút nyomvonalával érintett területek kisajátítása válik szükségessé, az Önkormányzat vállalja, hogy a Kisajátítási Terv alapján a kisajátítási (út lejegyzési) eljárás lefolytatását a Beruházó értesítésére kezdeményezi és lefolytatja.
- 4.1.6. Az Önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzését követően haladéktalanul vállalja, hogy – a Beruházó 5.1.2. pont szerinti költségviselése mellett – a Bekötőút nyomvonalával érintett ingatlanok telekalakítását és településfejlesztési célokkal összhangban történő művelés alóli kivonását az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt kezdeményezi és lefolytatja^[NOERR1].
- 4.1.7. A Felek rögzítik, hogy a Bekötőút nyomvonalával érintett területek Önkormányzat általi megszerzését és a Bekötőút fejlesztése céljára történő telekalakítását és művelési ág megváltoztatását a Beruházó legfeljebb a jelen Szerződés 5.1.2 pontjában meghatározott összeghatárig finanszírozza. Az ezen értékhatáron felül esetlegesen felmerülő költségek viselésére az Önkormányzat köteles.
- 4.1.8. Az Önkormányzat támogatja a Bekötőút megvalósításához kapcsolódó tervezési, kivitelezési és engedélyeztetési munkák beruházói megvalósítását. Ennek elősegítése érdekében az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben illetékessége/hatásköre megállapítható úgy a munkálatokkal kapcsolatos valamennyi megkeresés ügyében haladéktalanul eljár és a hatáskörébe tartozó engedélyeket, hozzájárulásokat, nyilatkozatokat az arra irányuló kérelmek hiánytalan beadását követően haladéktalanul, külön térítés mentesen megadja, a már megadott engedélyeket, hozzájárulásokat, nyilatkozatokat egyoldalúan vissza nem vonja. Az Önkormányzat vállalja, hogy a hatályos jogszabályok keretei között együttműködik a Beruházóval az útépítés megvalósításához esetlegesen szükséges szakhatósági nyilatkozatok, hozzájárulások beszerzése során.
- 4.1.9. Az Önkormányzat vállalja, hogy Bekötőút megvalósításához kapcsolódó munkálatok idejére a szükségszerűen változó forgalmi rendről a lakosságot és a munkálatokkal érintett ingatlanok tulajdonosait megfelelően tájékoztatja, továbbá a munkálatokkal kapcsolatos esetleges lakossági, tulajdonosi panaszokat, észrevételeket kivizsgálja, megválaszolja.
- 4.1.10. Az Önkormányzat jogosult és köteles az építési munkák műszaki átadás-átvételében részt venni és a műszaki átadás-átvételt lezáró jegyzőkönyvet aláírásával ellátni. Az Önkormányzat a munkák átvételekor nem hivatkozhat arra, hogy a munkálatok elvégzését nem ellenőrizte.

- 4.1.11. Az Önkormányzat Bekötőút kivitelezését követően a megépített utat átveszi. Az Önkormányzat kijelenti és tudomásul veszi, hogy a Bekötőút megvalósítását követően a szilárd burkolatú közút üzemeltetése, fenntartása és karbantartása változatlanul az Önkormányzat mint helyi önkormányzat feladata. Az Önkormányzat az út üzemeltetésével, fenntartásával és karbantartásával összefüggésben a Beruházóval szemben semmilyen pénzügyi vagy egyéb igény érvényesítésére nem jogosult.
- 4.1.12. A Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósítása szempontjából a Beruházó számára elengedhetetlen a Bekötőút jelen Szerződés **2. sz. mellékletét** képező Projekt Ütemterv szerinti ütemezésben történő megvalósítása. Az Önkormányzat ezért kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Bekötőút megvalósításával kapcsolatban a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségvállalásait a Projekt Ütemterv szerinti ütemezésben nem teljesíti, úgy az Önkormányzat [•] összegű kötbér megfizetésére köteles a Beruházó felé a Beruházó felhívásától számított 15 napon belül.
- 4.1.13. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Bekötőúton Beruházás megvalósulásához szükséges teherforgalmat nem korlátozza. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Bekötőút üzemeltetését annak helyi közútként történő forgalomba helyezését követően folyamatosan ellátja akként, hogy a Bekötőúton a Beruházó által a Beruházás keretében létrehozott épületek azon mindenkor, 0-24 órában, teherforgalom számára korlátozás nélkül megközelíthetők legyenek.
- 4.1.14. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy tekintettel arra, hogy a Fejlesztési Telkek közötti megközelítést a Szabályozási Terv szerint – az Útingatlan zöldövezeti sávval történő önkormányzati korlátozására tekintettel – kizárólag a Bekötőút biztosítja, amennyiben az Önkormányzat az előző pontban foglalt kötelezettségvállalásának nem tesz eleget, úgy lényegesen korlátozza a GKSZ-1 övezetben található Fejlesztési Telkek használhatóságát amely egyben a Beruházás megvalósulásához vezet. A Beruházó tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy a Beruházás megvalósulása esetén a Beruházás elmaradásából és az ingatlanok értékcsökkenéséből eredő, jelentős mértékű, több millió eurós nagyságrendű kára keletkezik.
- 4.2. A HÉSZ és a Szabályozási Terv célzott módosításával kapcsolatos önkormányzati kötelezettségvállalások**
- 4.2.1. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházási cél megvalósításához szükséges településrendezési eljárást jelen Szerződés aláírásától számított [•] napon belül megindítja, a településrendezési eljárás során a Beruházó által az Önkormányzat Képviselő Testülete elé terjesztett Telepítési Tanulmányterv javaslatait és a Beruházónak a beruházási cél megvalósításával kapcsolatos igényeit és javaslatait a HÉSZ és Szabályozási Terv felülvizsgálati eljárásába beépíti, és az eljárást az előírásoknak megfelelően lefolytatja.
- 4.2.2. Az Önkormányzat – a Beruházó 5.2.1. pont szerinti költségviselése mellett – vállalja a HÉSZ és a Szabályozási Terv beruházói Telepítési Tanulmánytervvel történő módosításához szükséges tervezési munkák elvégzését.
- 4.2.3. A Felek megállapodnak, hogy a HÉSZ és Szabályozási Terv a Telepítési Tanulmánytervvel összhangban akként kerül módosításra, hogy a Fejlesztési Telkekre vonatkozóan az alábbi építési paraméterek kerüljenek meghatározásra:

[•][NOERR2][NZ3]

- 4.2.4. A Felek megállapodnak, hogy a HÉSZ és Szabályozási Terv célzott módosítása során az Önkormányzatnál felmerülő szükséges és igazolt költségeket a Beruházó az Önkormányzat részére legfeljebb a jelen Szerződés 5.2.1. pontjában meghatározott összeghatárig finanszírozza^[NOERR4]. Az ezen értékhatáron felül esetlegesen felmerülő költségek viselésére az Önkormányzat köteles.
- 4.2.5. A Felek a célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosításra vonatkozó dokumentáció kialakítása, véleményeztetése és elfogadása során folyamatosan egyeztetnek egymással, szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy a HÉSZ és Szabályozási Terv módosítását, illetve a Beruházás megvalósítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.
- 4.2.6. Az Önkormányzat vállalja, hogy ha akár a K.rend. szerinti véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a HÉSZ és/vagy a Szabályozási Terv célzott módosítása ellen, vagy a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetéseket folytat a Beruházóval, és az Önkormányzat a Felek által elfogadott tartalmú módosítási javaslatot kezdeményezi, illetve képviseli.
- 4.2.7. Az Önkormányzat vállalja, hogy a fentiek szerinti véleményezési eljárást követően a jelen Szerződésnek megfelelő célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosítás elfogadására tesz javaslatot az Önkormányzat Képviselő-testülete elé és támogatja annak elfogadását.
- 4.2.8. Az Önkormányzat a jelen Szerződésnek megfelelő célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosítás hatályba lépéséről írásban értesíti a Beruházót.

4.3. Egyéb kötelezettségvállalások

- 4.3.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Bekötőúttal érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzését és azok műveléséről történő kivonását követően a Beruházó számára korlátozás nélküli bejárást/átjárást biztosít annak érdekében, hogy a Beruházó a Beruházás megvalósítása érdekében – így különösen, de nem kizárólagosan az építési forgalom biztosítása - az Fejlesztési Telket megközelíthesse, azokon az építési forgalmi használhatóság érdekében változtatásokat végezzen (pl. ideiglenes út létesítése).
- 4.3.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházás megvalósításához szükséges engedélyekhez minden nyilatkozatot, hozzájárulást (így különösen, közútkezelő hozzájárulás), késedelem nélkül megad, és egyébként a Beruházás megvalósítása érdekében Beruházóval közreműködik.

5. A Beruházó jogai és kötelezettségei

A településfejlesztési céllal közvetlen összefüggésben lévő, az Önkormányzatot terhelő alábbi feladatokat a Beruházó a cél megvalósításának előmozdítása érdekében az alábbiak szerint átvállalja:

5.1. A Bekötőút megvalósításával kapcsolatos beruházói kötelezettségvállalások

- 5.1.1. A Beruházó vállalja, hogy az Önkormányzattal együttműködve megkeresi a Bekötőútnak a Szabályozási Tervben meghatározott nyomvonalát érintő ingatlanok tulajdonosait az érintett területek Önkormányzat részére történő megszerzése érdekében.
- 5.1.2. A Beruházó vállalja, hogy a Bekötőút nyomvonalát érintő ingatlanok Önkormányzat általi megszerzésével felmerülő alábbi költségeket összesen **10** Ft összeghatárig

finanszírozza. Az ezen értékhatáron felül esetlegesen felmerülő költségek viselésére atfelülez Önkormányzat köteles. A jelen pont szerint a Beruházó által átvállalt költségek:

- a változási vázrajz elkészíttetésével felmerülő földmérői költségek, földhivatali záradékolásával felmerülő járulékos díjak, költségek;
- az érintett ingatlanrészek tulajdonjogának megszerzéséért fizetendő vételár (vagy kisajátítás esetén kártalanítás jogcímen fizetendő ellenérték);
- az érintett ingatlanok telekalakításával, művelési ág megváltoztatásával, tulajdonosának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban felmerülő díjak és költségek.

5.1.3. A Beruházó vállalja, hogy a Bekötőút megvalósításához szükséges tervezési, kivitelezési és engedélyeztetési, illetve forgalomba helyezési munkákat és feladatokat saját költségén elvégzi a Telepítési Tanulmánytervben [NOERR5]meghatározottak szerint.

5.1.4. A Beruházó vállalja, hogy a Bekötőút kivitelezését követően a megépített, helyi közútként forgalomba helyezett Bekötőutat az Önkormányzat részére birtokba- és az Önkormányzat üzemeltetésébe átadja.

5.1.5. A Beruházó vállalja, hogy a Bekötőút megvalósítását követően a munkálatokat elvégző kivitelezővel szemben a vele kötött vállalkozási szerződés alapján fennálló jótállási és szavatossági jogait a Bekötőút Önkormányzat részére történő átadásával egyidejűleg külön megállapodás keretében átruházza az Önkormányzatra. A Felek tudomásul veszik, hogy az átruházást követően a jótállási és szavatossági igényeket az Önkormányzat a kivitelezővel szemben érvényesítheti.

5.2. A HÉSZ és a Szabályozási Terv célzott módosításával kapcsolatos beruházói kötelezettségvállalások

5.2.1. A Felek a célzott HÉSZ és Szabályozási Terv módosításra vonatkozó dokumentáció kialakítása, véleményeztetése és elfogadása során folyamatosan egyeztetnek egymással, szorosan és jóhiszeműen együttműködnek, és valamennyi lényeges vagy a HÉSZ és Szabályozási Terv módosítását, illetve a Beruházás megvalósítását befolyásoló körülmény tekintetében egymást haladéktalanul tájékoztatják.

5.2.2. A Beruházó vállalja, hogy ha akár a K.rend. szerinti véleményezési eljárás során, akár egyébként harmadik személy vagy hatóság kifogást emel a HÉSZ és/vagy a Szabályozási Terv célzott módosítása ellen, vagy a szabályozás tartalmának megváltoztatását igényli, jóhiszeműen egyeztetéseket folytat az Önkormányzattal a lehetséges megoldási javaslatok tárgyában.

5.2.3. A Felek megállapodnak, hogy a HÉSZ és Szabályozási Terv Telepítési Tanulmánytervvel és jelen Szerződéssel összhangban történő célzott módosítása során az Önkormányzatnál felmerülő szükséges és igazolt költségeket a Beruházó az Önkormányzat részére legfeljebb [] Ft összeghatárig megtéríti. Az ezen értékhatáron felül esetlegesen felmerülő költségek viselésére az Önkormányzat köteles.

5.3. Egyéb kötelezettségvállalások

5.3.1. A Beruházó vállalja, hogy az [] sz. mellékletben meghatározott rajzon körülhatárolt területet jelen Szerződés aláírásától számított 5. évre ingyenesen az Önkormányzat használatába adja. Az Önkormányzat az ingyenes használat alapján saját költségére [cél rögzítendő, területhasználat részletszabályai kifejtendőek].

6. Egyéb rendelkezések

- 6.1. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségvállalások kizárólag a jelen Szerződésben rögzített közérdekű célok elősegítését szolgálják.
- 6.2. Ha a Szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a Szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, ha ez jogilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a Felek a Szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 6.3. A Beruházó hozzájárul ahhoz, hogy a Telepítési Tanulmánytervet annak átadása után az Önkormányzat díjfizetés nélkül szabadon felhasználja, illetve a felhasználás jogát harmadik személy részére átengedje.
- 6.4. Ha a Felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy a Beruházó székhelye szerinti, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
- 6.5. Jelen Szerződés aláírására Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő Testületének [●]/2023. ([●]. [●]). sz. határozata hatalmazta fel a Polgármestert.
- 6.6. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Étv. és a vonatkozó egyéb magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

1. sz. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
2. sz. melléklet: Projekt Ütemterv

Kelt: Herceghalom, 2023. [●].

Herceghalom Község Önkormányzata

Önkormányzat

képviseli: Csizmadia

Zsuzsanna

polgármester

PDC Industrial HUN First Korlátolt

Felelősségű Társaság

Beruházó

képviseli: [●]

Tárgy **Fwd: Panattoni logisztikai beruházás**
Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett Palóczy Katalin polgármesteri referens
<titkar@herceghalom.hu>
Dátum 2024-03-01 12:37



- 20240221 Tervtanácsi vélemény_OÉT114 2024_EPAT 1288-1 2024 ÉPSFO (2).pdf(~842 KB)
- TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY.pdf(~73 KB)

Kérlek iktatni az e-maillal együtt, köszönöm

Üdvözléttel:
Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil:

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

Iktatás ideje: 2024 MÁRC 01.

Száma: HEW/4-7/2024.

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system. Please note that any dissemination, distribution, copying or use of or reliance upon the information contained in and transmitted with this e-mail by or to anyone other than the recipient designated above by the sender is unauthorised and strictly prohibited.

----- Eredeti üzenet -----

Tárgy: Panattoni logisztikai beruházás
Dátum: 2024-03-01 11:56
Feladó: Lajos Ónodi Szabó
Címzett: Csizmadia Zsuzsanna <polgarmester@herceghalom.hu>

Tisztelt Polgármester Asszony!

Február 8-ára volt kitűzve az Országos Építészeti Tervtanács soros ülése, amelyen a Panattoni logisztikai központ beruházása is napirendre került. A felkérést kerülőúton kaptam meg, de véleményemet eljuttattam a Tervtanács Titkárságára a szokott módon, emailben. A felkérésben az is szerepelt, hogy külön értesítést küldenek, amennyiben személyes jelenléttel szervezik meg az ülést. Nem érkezett meghívó, így nem értesültem az eredményről sem. Később írtam a Tervtanács titkárának egy mailt, hogy szíveskedjék megküldeni részemre az ügyvel kapcsolatos jegyzőkönyvet. Azonban nem kaptam választ a levelemre. Ezt követően a tervezőt kerestem meg, hogy küldje el számomra az iratot. Végül tőlük megkaptam a mostani levelemhez csatolt jegyzőkönyvet. Ebből kiderül az is, hogy nem tartottak rendes ülést, hanem az Országos Főépítész adta ki az ügyben született jegyzőkönyvet. A Tervtanács levelezési címe: tervtanacs@ekm.gov.hu Levelemhez csatolom a Tervtanács véleménye mellett, az általam megírt, szakmai véleményt is.

Tisztelettel:
Ónodi Szabó Lajos mb. főépítész



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/1288-1/2024/ÉPSFO

Tervtanácsi vélemény

a Herceghalom, 440/5 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett Panattoni Logisztikai csarnok építési engedélyezési tervdokumentációjáról

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne:

A Tervtanács határidő megtartásában való akadályoztatása miatt a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6) bekezdése értelmében a tervtanácsi véleményt a Tervtanács elnöke adta ki.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

Panattoni Logisztikai csarnok építése
2053 Herceghalom, hrsz.: 440/5

Véleményezés alapja:

252/2006. (XII. 7.) számú, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Kormányrendelet 9. § (2a) bekezdés a) pontja alapján.

Tervező: Nemes Bertalan É 13-1196

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT114/2024 számú véleménye:

A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja.

Indokolás

A településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6), 15. § (2) és 16. § (2) bekezdései értelmében a Tervtanács elnöke vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, a telepítés településképpé való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, valamint a kedvező településképpé követelményeknek.

A tervdokumentáció fenti szempontok szerinti vizsgálata alapján megállapítható, hogy a beruházás koncepcionálisan támogatható, építészeti kialakítása funkcionális és alaprajzi rendszere az alkalmazott technológiát kiszolgálja. A település felé kialakított fásított, parkosított védősáv, amelyet a lakosság használatába is adnak, jó elhatározás.

A kedvezőbb településképi megjelenés érdekében, a Tervtanács elnöke az alábbiak felülvizsgálatát és szükség esetén a kiegészítések terven történő átvezetését kéri.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA - ÉTDR

- A telep M1 autópálya felüli kitettségét és rálátását további tájépítészeti, építészeti megoldásokkal szükséges kezelni (akár zöldtető alkalmazásával, fasorok ültetésével, egyéb eszközökkel).
- A telep teljes területén valós árnyékolást adó, megfelelő lombkorona borítottságot biztosító intenzív fásítás szükséges, oly módon, hogy az védő zöld sávként vizuálisan takarja az építmény tömegét és csökkentse az ipari környezetből adódó környezeti hatásokat.
- A zöld- és környezettudatos használati mód komplex szemléletének megfelelően törekedni kell a burkolt felületek minimalizálására. Ebből következően szükséges a terv felülvizsgálata és annak tervi igazolása úgy, hogy a burkolt felületek mind a zöldfelület védelme érdekében, mind anyaghasználatban a szükséges funkciót kielégítsék, de ugyanakkor a takarékoság elvét kövessék.

Javasolt továbbá az alábbiak megfontolása a kedvezőbb mikroklimatikus és településökológiai hatás érvényesítése, valamint a fenntarthatóság és megújuló energiaforrások alkalmazása érdekében.

- A környezetrendezési munkarész keretében a lehulló csapadékvíz megtartásának, visszaforgatásának, valamint a szürke és öntözővízként történő hasznosítás módjának kidolgozása.
- Engedélyezési szinten zöldfelületi, tájépítészeti terv szükséges, amely a szabályozás által előírt minimum zöldfelület legalább 30%-val megegyező lombkorona borítottságot, ajánlott növénylistát tartalmaz (fák, cserjék, gyepszint), amely ökológiailag illeszkedik a helyszín kistáji adottságaihoz. (Két parkolóként egy előnevelt, öntözéssel ellátott fa ültetésével.)

A Tervtanács elnöke a tervdokumentációt a fent rögzített feltételekkel ajánlotta engedélyezésre.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építéstudományi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 16/A § alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.

Budapest, 2024-02-20



TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

HERCEGHALOM, HRSZ.: 440/5; PANATTONI LOGISZTIKAI CSARNOKOK TERVE
ÉPÍTETŐ: PDC INDUSTRIAL HUN FIRST KFT 1123 BUDAPEST, ALKOTÁS ÚT 50.

TERVEZŐ: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT 1033 BUDAPEST, HÉVÍZI ÚT 3/A

NEMES BERTALAN OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

Herceghalom északi részén, az M1-es autópálya közelében található az mezőgazdasági művelésre alkalmas terület, amely régóta szerzett jogán Gksz-1-es jelű, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe tartozik. Az ingatlan területe nagyobb, mint 25 hektár. Az ingatlantól keletre van a TESCO áruházlánc hatalmas, logisztikai központja.

A település vezetése nagyon nem kívánatosnak tartja ezt a beruházást, bár sokat tenni ellene nem tud. Az elmúlt években a szabályozást olyan irányban módosította az Önkormányzat, hogy jelentősen csökkenjen az ingatlanokra építhető lakásszám, ezzel együtt a településre nehezedő terhelés. Sajnos ismert okok miatt bizonyos területeken nem lehet a szerzett joghoz nyúlni.

Az ingatlanon egyébként nem áll rendelkezésre semmilyen infrastruktúra, sőt nem rendelkezik közúti kapcsolattal. Ez egy rendes mezőgazdasági terület így. Amennyiben egy ilyen léptékű „fejlesztés” történne meg, sok olyan beláthatatlan következménye lehet a település forgalmára és infrastrukturális ellátására, ami aggályos. Gondolni kell arra is, hogy két ilyen méretű (közel 100 x 400 méter alapterületű) lapostetűn összegyűjtött zápor vize, milyen katasztrofális helyzetet teremthet a település lakott területén. (Jelenleg a szántóföldet öntözik az esők.)

A tervezett raktárcsarnokok hatalmas méretei véleményem szerint műszaki szempontból is kockázatosak. Lejtős területen, 100x400 méteres síkot kialakítani óriási földmunkával jár együtt, nagy „tájseb” fog keletkezni. Több helyen láthatunk ilyen, például az M1-es autópálya környezetében.

Ha nincsen olyan pénzügyi megoldás, amellyel meg lehetne előzni az ilyen, embertelen léptékű épületek építését, célszerű lenne országosan, rendeleti úton, tilalommal korlátozni a maximális épülettömeget. Az új törvény szellemével is szembe megy ekkora mezőgazdasági terület beépítése, miközben rozsdáövezetek vannak „parlagon”.

A tervet nem tudom támogatni sem településképi szempontból, sem mint termelésre alkalmas, mezőgazdasági terület megszűnését.

Tisztelettel:

Ónodi Szabó Lajos mb. települési főépítész