



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	2026.05.29		HKB		PTB	
Polgármester	Csizmadia Zsuzsanna	Üllő			X	

Meghívott személy:

Melléklet: - Árajánlatok

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. október 6-án tartandó munkaterv szerinti, nyilvános ülésére

Tárgy: A Panattoni beruházással összefüggő telekcsera kezdeményezésének megerősítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági Tagok!

A Herceghalom közigazgatási területét érintő, jelentős volumenű Panattoni beruházással kapcsolatban az Önkormányzat kezdettől fogva arra törekszik, hogy a fejlesztés a település lakóterületeitől megfelelő távolságban, a település és a helyi lakosság érdekeit, valamint a környezeti és közlekedési szempontokat egyaránt figyelembe vevő helyszínen valósuljon meg. A beruházás jelenlegi tervezett helyszíne a település lakóterületeinek közvetlen környezetében található, ezért az Önkormányzat álláspontja szerint indokolt annak vizsgálata, hogy a fejlesztés megvalósítására rendelkezésre áll-e olyan alternatív helyszín, amely a település lakóterületeitől távolabb helyezkedik el, és ezáltal a beruházás településre gyakorolt környezeti, közlekedési és életminőségi hatásai mérsékelhetők.

Ennek érdekében az Önkormányzat **telekcsera lehetőségének vizsgálatát kezdeményezte**, amelynek lényege, hogy az állami tulajdonban álló, a beruházás szempontjából alkalmasabb terület bevonásával a fejlesztés a településtől távolabbi helyszínen valósulhasson meg már 2026. áprilisi választásokat megelőzően is az akkori szakminisztériumnál.

Jelenleg a telekcsera **Agrár- és Élelmiszergazdasági Minisztérium feladat-és hatáskörébe tartozik.**

A kezdeményezéssel kapcsolatban **2026. július 6-án írásban megkerestük Bóna Szabolcs Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Miniszter urat**, az állami tulajdonú ingatlanok cseréjének lehetőségét felvetve és az ügyben az Önkormányzat együttműködését jelezve.

A megkeresésre nem érkezett érdemi válasz, ezért **2026. szeptember 21-én ismételten megkerestük Bóna Szabolcs miniszter urat**, és kérte a korábbi kezdeményezés érdemi megtárgyalását, valamint az Önkormányzat tájékoztatását.

A település alternatív helyszín iránti kezdeményezésével összefüggésben az Önkormányzat **három alkalommal kereste meg Bujdosó Andrea országgyűlési képviselő asszonyt is**, kérve közreműködését a minisztériumi és állami egyeztetések előmozdításában, valamint a telekcsera lehetőségének vizsgálatában.

A megkeresések ellenére az Önkormányzat a telekcsera ügyében mindeddig **nem kapott olyan érdemi visszajelzést, amely alapján az egyeztetések ténylegesen megindulhattak volna.**

A telekcsera lehetőségének jelentőségét ugyanakkor tovább növeli, hogy a Panattoni beruházás előkészítése folyamatosan halad. A fejlesztő az elkészült településtervi tervtanulmányt (TTT) előzetesen informális úton megküldte az Önkormányzat részére, majd várható annak hivatalos benyújtása is. A hivatalos benyújtással az önkormányzati eljárási folyamat megindulhat, amely a beruházás jelenlegi helyszínének rögzülése irányába mutathat.

Az Önkormányzat ezért továbbra is úgy ítéli meg, hogy **a telekcsera lehetőségének megvizsgálása és az alternatív helyszín biztosítása nem pusztán egy lehetséges megoldás, hanem a település hosszú távú érdekeinek szempontjából kiemelt jelentőségű kezdeményezés.**

A Képviselő-testület állásfoglalása azért is indokolt, hogy a korábban megtett polgármesteri megkereséseket és az azokban foglalt önkormányzati szándékot testületi döntés is megerősítse, egyértelművé téve, hogy Herceghalom Község Önkormányzata továbbra is támogatja a településtől távolabbi alternatív helyszín, illetve ennek érdekében a telekcsera lehetőségének vizsgálatát.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a korábbi kezdeményezéseket erősítse meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Egyszerű szavazati többséget igénylő döntés!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026.(X.....) számú határozata:

a Panattoni beruházással összefüggő telekcsera kezdeményezésének megerősítéséről

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **megerősíti azon önkormányzati szándékát**, hogy a Herceghalom közigazgatási területét érintő, tervezett Panattoni beruházás tekintetében továbbra is kiemelten fontosnak tartja a településtől távolabbi, a lakóterületektől kedvezőbb távolságban elhelyezkedő alternatív helyszín megvalósításának lehetőségét.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **támogatja és megerősíti a telekcsera lehetőségének vizsgálatára irányuló korábbi önkormányzati kezdeményezéseket** és kifejezi azon álláspontját, hogy az alternatív helyszín biztosítása érdekében az állami tulajdonú ingatlanok bevonásával megvalósuló telekcsera lehetőségének érdemi vizsgálata a település kiemelt érdeke.

3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Képviselő-testület jelen határozatban kifejezett álláspontjára hivatkozással **ismételten kezdeményezze a szükséges kormányzati és állami egyeztetéseket**, különösen a telekcserre lehetőségének érdemi megvizsgálása és az alternatív helyszín biztosítása érdekében.
4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az egyeztetések eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

Herceghalom, 2026. szeptember 28.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester



Herceghalom Község
Önkormányzata

l. m

Tárgy: állami ingatlanok cseréje

**Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztérium
mint a Nemzeti Földalap feladatait is ellátó tárcát vezető
Bóna Szabolcs Miniszter úr részére**

**FÖLDALAP GAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
Varga Gabriella főosztályvezetőnek**

Ügyszámuk: AM-7995/2026.

Tisztelt Főosztályvezető-asszony!

Önkormányzatunk a tárgyban megjelölt ingatlanok vonatkozásában arra jutott, fenntartja azon szándékát, mely a magyar gazdaság szempontjából vélhetően jelentős, egyúttal azonban településünkre jelentős környezeti hatást kifejtő ún. Panattoni – beruházás ne a jelenleg tervezett helyen, a Herceghalom lakóterületétől pusztán egy úttal elválasztott területen, hanem egy, a lakóterülettől távolabbi, de a gazdasági szereplő által könnyebben megközelíthető, az M1-es autópálya közvetlen szomszédságában, logisztikailag kedvezőbb, de a lakóingatlanoktól távolabbi területen valósuljon meg.

JOGI MEMORANDUM

**a Magyar Állam és a PDC Industrial HUN FIRST Kft. között megvalósítandó,
településrendezési intézkedésekkel összekapcsolt ingatlancsere elvi támogatása tárgyában**

Címzett:

Agrár- és Élelmiszergazdasági Minisztérium
mint a Nemzeti Földalap feladatait ellátó miniszter

I. BEVEZETÉS

Herceghalom Község Önkormányzata hosszabb ideje keresi annak lehetőségét, hogy a település közigazgatási területén tervezett, országos gazdasági jelentőségű ipari-logisztikai beruházás olyan helyszínen valósulhasson meg, amely egyidejűleg szolgálja a nemzetgazdasági érdekeket, a helyi közösség életminőségének védelmét, valamint Magyarország termőföldvagyonának hosszú távú megőrzését.



Az Önkormányzat álláspontja szerint a jelenleg előkészített beruházási helyszín a település belterületéhez való közelsége, a várható zaj-, por-, közlekedési és környezeti terhelések miatt jelentős társadalmi konfliktusokat eredményezhet. Mindez nem csupán a település lakosságának életminőségét érinti, hanem hosszú távon a térség fenntartható fejlődésére is kedvezőtlen hatást gyakorolhat.

Ezzel egyidejűleg az Önkormányzat elismeri, hogy a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű, jelentős munkahelyteremtő képességgel, gazdaságélénkítő hatással és országos logisztikai szereppel bír. Az Önkormányzat célja ezért nem a beruházás megakadályozása, hanem annak olyan helyszínre történő áthelyezése, amely mind a beruházó, mind a Magyar Állam, mind pedig a helyi közösség számára kedvezőbb megoldást jelent.

Ennek érdekében az Önkormányzat olyan, több egymásra épülő jogi és közigazgatási lépésekből álló konstrukciót dolgozott ki, amely biztosítja:

- a beruházás megvalósítását;
- a települési környezet védelmét;
- az állami termőföldvagyon megőrzését;
- a termőföldek mennyiségi egyensúlyának fenntartását;
- valamint a hatályos földforgalmi és földvédelmi szabályok maradéktalan érvényesülését.

A javasolt konstrukció lényege, hogy a Magyar Állam tulajdonában álló, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló földrészeket kizárólag azt követően kerüljenek gazdasági hasznosításra, hogy azok jogszerűen kikerültek a termőföld fogalma alól, míg ezzel párhuzamosan a beruházó tulajdonában álló, jelenleg ipari vagy egyéb kivett területként nyilvántartott ingatlanok mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá válnának, és a Magyar Állam tulajdonába kerüljenek.

Ennek eredményeként Magyarország termőföldállománya összességében nem csökkenne, hanem a földvagyon szerkezete olyan módon rendeződne át, amely egyszerre szolgálja a mezőgazdasági érdekeket és a gazdaságfejlesztési célokat.

A jelen memorandum célja annak részletes bemutatása, hogy a tervezett konstrukció nem minősül a termőföld-forgalmi szabályok megkerülésének, nem sérti a termőföld védelmére vonatkozó rendelkezéseket, továbbá összhangban áll a Nemzeti Földalap rendeltetésével, az Alaptörvény P) cikkében meghatározott természeti erőforrás-védelmi kötelezettséggel, valamint a közérdekű településfejlesztés alkotmányos követelményeivel.

A memorandum egyúttal arra kíván rámutatni, hogy a javasolt megoldás nem egyedi kedvezmény biztosítását célozza egy beruházó számára, hanem olyan kiegyensúlyozott jogi konstrukció kialakítását, amelyben valamennyi érintett fél – a Magyar Állam, a helyi önkormányzat, a beruházó és a település lakossága – érdekei egyidejűleg érvényesülhetnek.

Ennek kapcsán azt gondoljuk- és ebben jelentős hatással rendelkezik a településünket vezető Képviselő-testület, hogy Herceghalom településen egy ilyen projekt akkor képzelhető el, ha az nem zavarja az itt élő emberek nyugalma. Önkormányzatunk tisztában van azzal, hogy Magyarországnak szüksége van egy ekkora jelentőségű fejlesztésre, de az elképzelhetetlen a jelenlegi formájában, annak mind infrastrukturális mind környezeti hatásai miatt.

A Pest Vármegyei Kormányhivatalnak a fejlesztést engedélyező, a beruházást csekély környezeti hatásúnak ítéelő kormányhivatali eljárást lezáró végzést településünk megtámadta az illetékes Pest Vármegyei Törvényszéken.

Ennek eredményét még várjuk.

Önkormányzatunk a cserét akként tervezi, hogy első lépésben a fejlesztő képviselőjével megállapodást kötünk az érintett területek elvi cseréjéről, és az ehhez szükséges intézkedésekről;

- a szerződésben kijelöljük az érintett területek településrendezési céljait, és az azok megvalósításához szükséges tervezési és eljárási lépéseket, ideértve az állami tulajdonban álló területek feltárásának kötelezettségét a projekt megvalósítására való alkalmasság vizsgálatára a fejlesztés előmozdítása érdekében;
- a fejlesztői tulajdonban álló ingatlanok vonatkozásában azt kezdeményezzük ugyanezen szerződésben, hogy az állami csereingatlanok művelésből történő kivonásának előfeltételeként vállalni kell ügyvédi okiratba foglalt előzetes vállalásként a saját ingatlanok művelésbe vonásáról a tervezett művelési ág megjelölésével, és annak határidőre történő megvalósításáról; az Állam egyúttal gondoskodik a maga földterülete művelésből történő kivonásáról;
- végül a csere tárgyában az azonos módon művelésben álló ingatlanok cseréjére, majd az államtól átvett ingatlanok művelésbe történő bevonására kerülne sor.

Ez a folyamat a földegyensúly és más környezeti mutatók teljesítésének igényével körültekintést igényel. Ezzel a cserével a PDC Industrial HUN FIRST Kft., mint jogi személy föld tulajdonjogát nem, de kivett területet szerezhetne meg, a Magyar Állam a PDC Industrial HUN FIRST Kft. földterületeit művelésbe vonva, hasznosítás céljával és lehetőségével szerezhetné meg.

A tervezett konstrukció összhangja a földforgalmi szabályozással

Álláspontunk szerint a javasolt konstrukció nem sérti a termőföldforgalomra vonatkozó jogszabályokat. A beruházó részére nem termőföld, hanem a településrendezési és földvédelmi eljárások eredményeként művelésből kivont, kivett ipari terület kerülne értékesítésre, így a 2013. évi CXXII. törvény 11. §-ában meghatározott jogi személyek termőföldszerzésére vonatkozó tilalom nem alkalmazandó.

Ezzel párhuzamosan a Magyar Állam olyan, jelenleg kivett területként nyilvántartott ingatlant szerezne meg, amelyet az önkormányzat településrendezési eszközeinek módosításával mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá tenne, majd annak termőföldként történő nyilvántartásba vételére kerülne sor. A csere eredményeként a mezőgazdasági rendeltetésű területek összessége nem csökkenne, hanem a földállomány egyensúlya fennmaradna.

II. A TERVEZETT JOGI KONSTRUKCIÓ RÉSZLETES ISMERTETÉSE

1. A konstrukció alapelve

A jelen memorandum tárgyát képező konstrukció alapvető célja nem a termőföld forgalmára vonatkozó jogszabályok megkerülése, hanem olyan, egymásra épülő közigazgatási és polgári jogi eljárások összehangolt lefolytatása, amelyek eredményeként valamennyi jogügylet már a létrejöttékor megfelel a hatályos jogszabályoknak.

A javasolt megoldás lényege, hogy a beruházó részére kizárólag olyan ingatlan kerülhet tulajdonba, amely a tulajdonszerzés időpontjában már nem minősül termőföldnek, míg a Magyar Állam tulajdonába olyan ingatlanok kerülnek, amelyek mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá váltak, és amelyek tekintetében biztosított a termőföldként történő hosszú távú hasznosítás.

A konstrukció tehát nem egyszeri csereügylet, hanem több, egymás feltételül szolgáló jogcselekményből álló folyamat.

2. Az előzetes elvi megállapodás szerepe

A folyamat első lépéseként a Magyar Állam, Herceghalom Község Önkormányzata és a beruházó háromoldalú elvi megállapodást kötne.

E megállapodás nem eredményezne tulajdonát ruházást, nem keletkeztetne termőföldre vonatkozó rendelkezési jogot, és nem helyettesítené a későbbi hatósági eljárásokat.

Feladata kizárólag annak rögzítése lenne, hogy a felek a szükséges közigazgatási, településrendezési, földvédelmi, ingatlan-nyilvántartási és vagyoni jogi eljárásokat összehangoltan kívánják lefolytatni.

A megállapodásban valamennyi fél kizárólag feltételes kötelezettséget vállalna, amely kizárólag akkor válik véglegessé, ha valamennyi jogszabályi feltétel teljesül.

Ennek megfelelően a megállapodás nem sérti sem a földforgalmi, sem a földvédelmi szabályozást.

3. A településrendezési eljárások

Az elvi megállapodás alapján Herceghalom Község Önkormányzata megindítaná a településtervezési és a helyi építési szabályzat módosítását.

Ennek során:

- a jelenlegi állami tulajdonú mezőgazdasági területet gazdasági fejlesztési területként jelölné ki;
- ezzel egyidejűleg a beruházó tulajdonában álló, jelenleg gazdasági célú területeket mezőgazdasági rendeltetésű területként határozná meg.

A településrendezési módosítás önmagában nem eredményezi sem a művelési ág megváltozását, sem a termőföld jogi státuszának megszűnését.

A településrendezési döntés kizárólag a későbbi szakhatósági eljárások előfeltétele.

4. A földvédelmi eljárások

A településrendezési módosítás jogerőre emelkedését követően kerülhet sor a termőföldekkel kapcsolatos földvédelmi eljárások megindítására.

Ennek során külön hatósági eljárásban kell vizsgálni:

- a termőföld végleges más célú hasznosításának feltételeit;
- a mezőgazdasági termelésre alkalmas területek pótlásának lehetőségét;
- a talajvédelmi követelmények teljesülését;
- a földvédelmi járulék és egyéb kötelezettségek teljesítését.

Csak a jogerős földvédelmi határozat alapján kerülhet sor az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre.



5. A művelési ág változása

A beruházó részére átadni tervezett állami ingatlan kizárólag azt követően veszíti el termőföld jellegét, hogy

- a végleges más célú hasznosítást engedélyezték;
- az ingatlan-nyilvántartásban a művelési ág változását átvezették;
- az ingatlan „kivett gazdasági terület” vagy más, nem mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanként kerül nyilvántartásba.

A tulajdonszerzés időpontjában tehát az ingatlan már nem minősül termőföldnek.

6. Az állam részére átadandó ingatlanok jogi rendezése

A beruházó tulajdonában álló ingatlanok tekintetében ezzel párhuzamosan megtörténik

- a településrendezési rendeltetés módosítása;
- a mezőgazdasági hasznosítás műszaki feltételeinek megteremtése;
- szükség esetén rekultivációs munkák elvégzése;
- a művelési ág átvezetése;
- a mezőgazdasági művelés tényleges megkezdése.

A Magyar Állam kizárólag olyan ingatlan tulajdonjogát szerzi meg, amely alkalmas a Nemzeti Földalap rendeltetésének megfelelő hasznosításra.

7. A csere végrehajtása

A tényleges ingatlancsere kizárólag akkor valósulhat meg, ha

- valamennyi településrendezési döntés jogerős;
- a földvédelmi eljárások lezárultak;
- az ingatlan-nyilvántartási átvezetések megtörténtek;
- a Magyar Állam részére átadandó ingatlanok mezőgazdasági hasznosításra alkalmasak;
- a beruházó részére átadandó állami ingatlan pedig már nem minősül termőföldnek.

Ez biztosítja, hogy a tulajdonátruházás időpontjában egyik fél sem szerez a hatályos jogszabályokkal ellentétes jogállású ingatlant.

8. A konstrukció jogi garanciái

A javasolt eljárás során az alábbi garanciák érvényesülnek:

- nem kerül sor jogi személy termőföldszerzésére;
- valamennyi hatósági engedély megelőzi a tulajdonátruházást;
- a földvédelmi követelmények teljes körűen érvényesülnek;
- az állami földvagyon összességében nem csökken;
- a termőföldállomány mennyiségi egyensúlya fennmarad;
- a csere kizárólag valamennyi feltétel teljesülése esetén hajtható végre.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a javasolt konstrukció nem a földforgalmi jogszabályok megkerülésére irányul, hanem azok maradéktalan tiszteletben tartásával biztosítja a beruházás, a településrendezési célok és a mezőgazdasági érdekek egyidejű érvényesülését.

Tisztelt Miniszter Úr!

Hivatkozással az AM-7995/2026. számú ügyben folyamatban lévő egyeztetésre, valamint a Földalap Gazdálkodási Főosztállyal folytatott szakmai konzultációkra, Herceghalom Község Önkormányzata ezúton megerősíti azon szándékát, hogy a település területére tervezett kiemelt gazdaságfejlesztési beruházás olyan helyszínen valósuljon meg, amely egyaránt szolgálja a nemzetgazdasági érdekeket, a helyi lakosság életminőségének védelmét, valamint a mezőgazdasági földvagyon hosszú távú megőrzését.

Önkormányzatunk álláspontja szerint e három közérdek egyidejűleg biztosítható olyan, több lépcsőben megvalósuló ingatlancsere útján, amelynek során a Magyar Állam földvagyona összességében nem csökken, a termőföldállomány egyensúlya fennmarad, ugyanakkor a beruházás a jelenleg tervezett helyszíntől távolabb, a település lakóterületeitől kedvezőbb fekvésű térségben valósulhat meg.

I. A javasolt konstrukció lényege

A javasolt eljárás nem közvetlen termőföld-átruházást céloz, hanem több egymásra épülő közigazgatási és polgári jogi lépésből áll.

Első lépésként a Magyar Állam, Herceghalom Község Önkormányzata és a beruházó (PDC Industrial HUN FIRST Kft.) háromoldalú elvi megállapodást kötne, amely kizárólag a későbbi eljárások feltételrendszerét rögzítené.

Az elvi megállapodás alapján az önkormányzat vállalna, hogy településrendezési eszközeinek módosítását megindítja oly módon, hogy az állami tulajdonú termőföld a jogszabályi feltételek teljesülése esetén gazdasági célú fejlesztési területté válhasson.

Ezzel párhuzamosan a beruházó kötelezettséget vállalna arra, hogy a tulajdonában álló, jelenleg ipari vagy kivett területként nyilvántartott ingatlanokat az állami tulajdonszerzés érdekében mezőgazdasági rendeltetésre alkalmassá teszi, és valamennyi szükséges településrendezési, földvédelmi és ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásában együttműködik.

A tényleges csere kizárólag azt követően valósulna meg, hogy

- az állami ingatlan művelésből történő kivonása jogerősen megtörtént,
- a beruházó részére átadandó terület már nem minősül termőföldnek,
- az állam részére átadásra kerülő ingatlanok mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá váltak,
- valamint valamennyi hatósági engedély rendelkezésre áll.

II. A konstrukció összhangja a földforgalmi szabályozással

Álláspontunk szerint a javasolt megoldás nem sérti a termőföldforgalomra vonatkozó jogszabályokat.

A 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 11. §-a alapján ugyan jogi személy főszabály szerint nem szerezhethet termőföld tulajdonjogát, azonban jelen ügyben ilyen tulajdonszerzésre nem kerülne sor.

A beruházó kizárólag olyan ingatlan tulajdonjogát szerezne meg, amely a településrendezési, földvédelmi és ingatlan-nyilvántartási eljárások eredményeként már kivett gazdasági területként szerepelne az ingatlan-nyilvántartásban.

Ennek megfelelően a jogi személy termőföldszerzésének törvényi tilalma a jelen konstrukcióban nem alkalmazandó.

III. A Nemzeti Földalap érdeke

A 2010. évi LXXXVII. törvény alapján a Nemzeti Földalap rendeltetése a magyar állam földvagyónának megőrzése, gyarapítása és okszerű hasznosítása.

A javasolt konstrukció e célokkal összhangban áll.

Az állam a csere eredményeként olyan földterületeket szerezne meg, amelyek mezőgazdasági hasznosításra alkalmassá tehetők, hosszú távon művelésbe vonhatók és a Nemzeti Földalap részét képezhetik.

A földvagyon összesített mennyisége nem csökkenne, hanem a jelenlegi állapothoz képest kiegyensúlyozottabb szerkezet alakulna ki.

IV. A termőföld-védelem érvényesülése

A javasolt konstrukció alapelve, hogy termőföld véglegesen csak olyan mértékben kerülhet kivonásra, amilyen mértékben más ingatlan mezőgazdasági rendeltetésbe kerül.

Ezáltal

- a termőföldállomány egyensúlya fennmarad,
- az ország mezőgazdasági területe összességében nem csökken,
- a földvédelmi szempontok maradéktalanul érvényesülnek.

V. Kiemelt közérdek

A javasolt megoldás egyszerre szolgálja

- a nemzetgazdasági szempontból jelentős beruházás megvalósítását,
- a helyi lakosság egészséges környezethez való jogának védelmét,
- a településrendezési célok megvalósítását,
- az állami földvagyon megőrzését,
- valamint a mezőgazdasági termőterületek hosszú távú fenntarthatóságát.

Álláspontunk szerint ezen közérdekek együttes érvényesülése indokoltá teszi a javasolt konstrukció elvi támogatását.

VI. Kérelem

Mindezek alapján tisztelettel kérjük Miniszter Urat, hogy az Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztérium elvi támogatását adja egy olyan háromoldalú megállapodás előkészítéséhez, amely

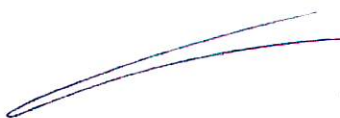
- a Magyar Állam,
- Herceghalom Község Önkormányzata, valamint
- a beruházó között

részletesen szabályozná a településrendezési, földvédelmi, művelési ág-változtatási, ingatlan-nyilvántartási és csereügyleti eljárások egymásra épülő feltételrendszerét.

Meggyőződésünk, hogy a javasolt konstrukció megfelelő jogi garanciák mellett egyaránt szolgálja a Magyar Állam, a helyi közösség és a nemzetgazdaság érdekeit, miközben maradéktalanul megfelel a termőföld-védelemre és az állami földvagyon kezelésére vonatkozó jogszabályoknak.

Kérjük Miniszter Urat, hogy a fenti szempontok figyelembevételével a kezdeményezésünket támogatni szíveskedjen.

Herceghalom, 2026. július 6.



Csizmadia Zsuzsa
polgármester





Herceghalom Község
Önkormányzata

Tárgy: Ismételt megkeresés – a Herceghalom közigazgatási területére tervezett Panattoni beruházás ügyében

Bujdosó Andrea országgyűlési képviselő részére

bujdosoandrea@magyartisza.hu

Tisztelt Országgyűlési Képviselő Asszony!

2026. július 6-án levélben kerestük meg Önt a Herceghalom közigazgatási területére tervezett, kiemelt gazdasági jelentőségű ipari-logisztikai, **ún. Panattoni beruházással** kapcsolatban. Megkeresésünkhöz **mellékeljük azt a részletes jogi javaslatot is, amelyet az Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztérium részére küldtünk meg** annak érdekében, hogy a beruházás a jelenleg kijelölt helyszín helyett egy, a település lakóterületeitől távolabb fekvő, ugyanakkor logisztikai szempontból kedvezőbb területen valósulhasson meg.

Megkeresésünkre mindezidáig nem érkezett visszajelzés, ugyanakkor az ügyben időközben olyan **új fejlemény következett be, amely indokoltá teszi ismételt megkeresésünket.**

A beruházó jelezte, hogy **2026. augusztus 11-én 9.00 órakor személyesen kíván egyeztetni Herceghalom Község Önkormányzatával, mivel elkészült a jelenleg tervezett beruházási helyszínre vonatkozó telepítési tanulmányterv.** Tájékoztatásuk szerint annak benyújtására ezt követően, várhatóan még aznap sor kerül.

Amennyiben a telepítési tanulmányterv megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak, a Képviselő-testület mozgástere rendkívül korlátozott. A jogszabályok alapján **a telepítési tanulmányterv elfogadásáról harminc napon belül dönteni kell**, és azt pusztán településpolitikai vagy szubjektív megfontolások alapján nem lehet elutasítani. Mindez azt jelenti, hogy **amennyiben addig nem sikerül előrelépést elérni az Önkormányzat által kezdeményezett ingatlancsere és alternatív beruházási helyszín ügyében, reális veszélye van annak, hogy a beruházás a jelenlegi, a lakóterületek közvetlen közelében fekvő területen valósul meg.**

Önkormányzatunk álláspontja továbbra is változatlan: nem a beruházás megakadályozását kívánjuk elérni, hanem annak olyan helyszínre történő áthelyezését, amely egyszerre szolgálja a nemzetgazdasági érdekeket, a beruházó érdekeit és a herceghalomi emberek **egészséges, élhető környezethez való jogát.** Meggyőződésünk, hogy az általunk kidolgozott jogi konstrukció erre valós és jogszerű lehetőséget biztosít.

Kérjük szíves tájékoztatását arról, hogy **rendelkezik-e olyan információval, amely elősegítheti kezdeményezésünk további előmozdítását**, különösen arra vonatkozóan, hogy az Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztériumban megkezdődött-e javaslatunk érdemi vizsgálata, illetve várhatóak-e ezzel kapcsolatban további egyeztetések vagy intézkedések.

Amennyiben lehetősége van rá, tisztelettel kérjük, hogy országgyűlési képviselőként **segítse elő a szükséges minisztériumi és állami egyeztetések mielőbbi megindítását**, illetve – amennyiben ezt indokoltnak látja – kezdeményezze javaslatunk soron kívüli megvizsgálását. Örömmel vennénk azt is, ha megosztaná velünk, hogy **lát-e olyan további lehetőséget vagy megoldási irányt, amely elősegítheti a beruházás kedvezőbb helyszínen történő megvalósítását.**

Tekintettel arra, hogy **a telepítési tanulmányterv benyújtása a közeljövőben várható, minden olyan egyeztetésnek és intézkedésnek különös jelentősége van, amely még ezt megelőzően elősegítheti a közös megoldás kialakítását.**

Ezért **tisztelettel meghívjuk Önt a 2026. augusztus 11-én 9.00 órakor Herceghalmon tartandó egyeztetésre**, amelyen a beruházó ismerteti az elkészült telepítési tanulmánytervet. Meggyőződésünk, hogy személyes jelenléte és közreműködése nagyban hozzájárulhat a helyzet közös áttekintéséhez és a lehetséges megoldások feltárásához.

Amennyiben ezen az időponton nem tud részt venni, tisztelettel kérjük, hogy lehetősége szerint még azt megelőzően biztosítson számunkra személyes egyeztetési lehetőséget Herceghalmon, vagy fogadóórája keretében, hogy az Önkormányzat részletesen ismertethesse a kialakult helyzetet, valamint az általunk kidolgozott jogi és szakmai javaslatot.

Meggyőződésünk, hogy **a következő napok döntő jelentőségűek lehetnek Herceghalom jövője szempontjából.** Éppen ezért **kérjük szíves, mielőbbi válaszát és közreműködését annak érdekében, hogy még a telepítési tanulmányterv önkormányzati eljárását megelőzően érdemi előrelépés történhessen az alternatív helyszín kijelölésének ügyében.**

Segítő együttműködését és mielőbbi válaszát előre is köszönöm.

Herceghalom, 2026. július 29.



Csizmadia Zsuzsa
polgármester



Herceghalom Község
Önkormányzata

Tárgy: Tájékoztatás és támogató közbenjárás kérése a Herceghalmon tervezett kiemelt beruházás helyszínének áthelyezésével kapcsolatban

Bujdosó Andrea országgyűlési képviselő részére

bujdosoandrea@magyartisza.hu

Tisztelt Országgyűlési Képviselő Asszony!

Ezúton szeretnénk tájékoztatni Önt Herceghalom Község Önkormányzatának azon kezdeményezéséről, amely a településünket érintő, kiemelt gazdasági jelentőségű ipari-logisztikai beruházás megvalósításának helyszínére vonatkozik és amiről már személyes találkozásunk alkalmával is érintőlegesen tájékoztattam.

Az ún. Panattoni beruházással kapcsolatban Önkormányzatunk továbbra is azt az álláspontot képviseli, hogy annak megvalósítása gazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű, ugyanakkor a jelenleg kijelölt helyszín a település lakóterületeinek közvetlen közelsége miatt aránytalan környezeti, közlekedési és életminőségi terhelést jelentene az itt élők számára.

Éppen ezért kezdeményezésünk nem a beruházás megakadályozását célozza, hanem annak olyan helyszínre történő áthelyezését, amely a lakóterületektől lényegesen távolabb helyezkedik el, ugyanakkor közlekedési és logisztikai szempontból is kedvezőbb adottságokkal rendelkezik. A javasolt helyszín az M1-es autópálya közvetlen közelében található, így a beruházás működtetését is hatékonyabban szolgálhatja.

Meggyőződésünk, hogy ez a megoldás valamennyi érintett számára előnyös. Egyrészt biztosítja az országos gazdasági szempontból fontos beruházás megvalósítását, másrészt jelentősen csökkenti a herceghalomi lakosságot érő zaj-, por-, közlekedési és egyéb környezeti terheléseket, ezáltal hozzájárul a település élhetőségének, a lakók egészséges környezethez való jogának és életminőségének megőrzéséhez. Emellett az önkormányzat által kidolgozott ingatlancsere-konstrukció biztosítja az állami földvagyon megőrzését, a termőföldállomány egyensúlyának fenntartását, valamint a hatályos földforgalmi és földvédelmi szabályok maradéktalan érvényesülését.

A fenti célok megvalósítása érdekében részletes jogi javaslatot dolgoztunk ki, amelyet az Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztérium részére megküldtünk. A beadványban bemutatjuk azt a több lépcsőből álló, jogszerű ingatlancsere-konstrukciót, amely lehetővé tenné a beruházás kedvezőbb helyszínen történő megvalósítását úgy, hogy közben sem az állami földvagyon, sem a termőföldállomány összessége ne csökkenjen.

A minisztériumnak megküldött beadványunkat jelen levelünkhöz mellékelten szíves tájékoztatására is megküldjük.

Kérem, hogy a kezdeményezésünket megismerve lehetőségeihez mérten támogassa annak előmozdítását és közbenjárásával segítse elő, hogy az illetékes állami szervek érdemben megvizsgálják a javasolt megoldást. Meggyőződésünk, hogy a kezdeményezés egyszerre szolgálja a nemzetgazdasági érdekeket, a térség fejlődését, a termőföld védelmét, valamint a herceghalomi emberek jogos érdekét ahhoz, hogy lakókörnyezetük hosszú távon is élhető maradjon.

Bízunk abban, hogy támogatásával hozzájárulhat egy olyan megoldás kialakításához, amely a beruházás megvalósítását és a helyi közösség érdekeinek védelmét egyaránt biztosítja.

Segítő közreműködését előre is köszönöm.

Herceghalom, 2026. július



Csizmadia Zsuzsa
polgármester



Herceghalom Község
Önkormányzata

Tárgy: Ismételt megkeresés a
Panattoni beruházás és a
telekcsere ügyében – **sürgős
segítségekérés**

Bujdosó Andrea országgyűlési képviselő asszony részére

bujdosoandrea@magyartisza.hu

Tisztelt Képviselő Asszony!

Herceghalom Község Önkormányzata nevében ismételten Önhöz fordulunk a településünket érintő, jelentős méretű Panattoni beruházással kapcsolatban.

Az elmúlt időszakban három alkalommal kerestük meg Önt annak érdekében, hogy országgyűlési képviselőként segítségét kérjük a beruházás településünkhöz viszonyított elhelyezkedésének, valamint a település és a lakosság érdekeinek érvényesítésében.

Megkereséseinkre mindeddig nem érkezett válasz.

Ezúton, helyi képviselői kérésre is, valamint Birkás Balázs helyi lakos által írt levelére hivatkozva is, ismételten kérjük szíves közreműködését, mert **az idő sürget és a beruházás előrehaladásával egyre szűkül a település mozgástere.**

A fejlesztő, a Panattoni az ún. településtervi tervtanulmányt (TTT) előzetesen, informális úton megküldte az Önkormányzat részére, annak érdekében, hogy a dokumentum tartalmát a hivatalos benyújtást megelőzően megismerhessük. Az Önkormányzat a dokumentum lakosság általi megismerésének lehetőségét is biztosította, a transzparencia és a helyi közösség tájékoztatása jegyében.

Várható azonban, hogy a fejlesztő a TTT-t hamarosan hivatalosan is benyújtja.

Ügyvédünk tájékoztatása szerint a Kormányhivatal ellen folyamatban lévő per – amelynek tárgya többek között annak megállapítása, hogy a beruházás igenis jelentős környezeti hatással jár – önmagában nem akadályozza a TTT hivatalos benyújtását és az önkormányzati hivatalos eljárási folyamat megindulását. Ugyanez vonatkozik a területre elrendelt változtatási tilalomra is: annak fennállása nem jelenti azt, hogy a TTT benyújtására, illetve az ahhoz kapcsolódó önkormányzati eljárás megkezdésére ne kerülhetne sor.

Mindez azt jelenti, hogy a településnek rövid időn belül olyan helyzetben kell állást foglalnia és döntéseket előkészítenie, amikor a beruházás helyszínének érdemi befolyásolására egyre kevesebb lehetőség marad.

Ezzel összefüggésben különösen fontosnak tartjuk **Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztériumba, Bóna Szabolcs miniszter úr részére** 2026 július 6-án kelt levelünkben kezdeményezett telekcsere ügyét. Településünk azóta várja a megkeresésére adott választ, azonban mindeddig semmilyen visszajelzés nem érkezett.

Amennyiben a telekcserre lehetősége nem kap érdemi támogatást és nem történik előrelépés, úgy az ügy rövidesen okafogyottá válhat. A beruházás hivatalos eljárásának megindulásával ugyanis egyre nehezebbé válik annak a lehetőségnek a megteremtése, hogy a fejlesztés a településtől távolabb, a lakóterületektől kedvezőbb távolságban valósuljon meg. Herceghalom Község Önkormányzata nem a fejlesztés ellehetetlenítését, hanem a település hosszú távú érdekeinek, a lakók életminőségének, a környezeti szempontoknak és a település fejlődésének összehangolását tartja szem előtt. Ehhez azonban szükségünk van az Ön segítségére.

Kérjük ezért, hogy országgyűlési képviselőként szíveskedjék:

Bóna Szabolcs Agrár- és Élelmiszergazdasáért Felelős Miniszter úr részére 2026. július 6-án megküldött telekcserre-kezdemenyezés ügyében közbenjárni, és elősegíteni, hogy az Önkormányzat érdemi választ kapjon a megkeresésére.

A beruházással kapcsolatos kormányzati egyeztetések során lehetőségeihez mérten elősegíteni, hogy Herceghalom Község Önkormányzatának, valamint a helyi lakosságnak az érdekei és szempontjai megfelelően érvényesülhessenek.

Herceghalom számára most van szükség érdemi segítségre. A TTT hivatalos benyújtása és az önkormányzati eljárás megindulása olyan új szakaszt jelenthet, amelyben a beruházás helyszínének megváltoztatása, illetve a településtől távolabbi megvalósítás lehetősége okafogyottá válhat. Ezért kérjük, hogy **megkeresésünket ezúttal kiemelt figyelemmel és sürgősséggel kezelje.**

Bízunk abban, hogy településünk és a helyi közösség érdekében ezúttal számíthatunk az Ön támogatására és közreműködésére.

Segítségét és mielőbbi válaszát előre is köszönjük.

Herceghalom, 2026. szeptember 14.

Tisztelettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



Herceghalom Község
Önkormányzata

Tárgy: Tájékoztatás és közreműködés kérése a
Herceghalmon felmerült kiemelt ügyekben

Bujdosó Andrea országgyűlési képviselő részére

bujdosoandrea@magyartisza.hu

Tisztelt Országgyűlési Képviselő Asszony!

Az elmúlt időszakban több, Herceghalom számára kiemelt jelentőségű ügyben fordultunk Önhöz, és ezúton szeretnénk röviden összefoglalni, hol tartanak ezek a kezdeményezések, illetve szeretnénk megtudni, hogy a továbbiakban milyen segítségre, közbenjárásra és együttműködésre számíthatunk.

Mindenekelőtt szeretnénk megköszönni, hogy a közelmúltban **Herczeg Kinga kabinetvezető asszonyt személyesen elküldte a Panattoni beruházással kapcsolatos egyeztetésünkre**. Nagyra értékeltük, hogy az egyeztetésen képviseltette magát és külön köszönjük azt is, hogy kabinetvezető asszony a megbeszélést megelőzően szóban arról tájékoztatott bennünket, hogy **Ön támogatja az általunk javasolt területcserét**, amely lehetővé tehetné a beruházás településközponttól és lakóterületektől kedvezőbb helyszínen történő megvalósítását.

Ahogy korábbi levelünkben is jeleztük, önkormányzatunk nem a beruházás megakadályozását, hanem annak egy, a helyi lakosság és a beruházás szempontjából egyaránt kedvezőbb helyszínre történő áthelyezését kezdeményezi. Ennek érdekében részletes jogi és ingatlancsere-konstrukciót dolgoztunk ki, amelyet az illetékes minisztériumnak is megküldtünk.

Sajnálatos módon azonban azóta ebben az ügyben érdemi előrelépés nem történt, és a minisztériumtól sem kaptunk választ. Ezért szeretnénk tisztelettel érdeklődni, hogy az Ön által jelzett támogatásnak milyen konkrét folytatása lehet, illetve számíthatunk-e arra, hogy közbenjárásával az illetékes minisztériummal, illetve az ügyben érintett szervekkel érdemi egyeztetés indul.

Hasonlóan fontos számunkra a **MATE egykori Állattenyésztési Kutatóintézetének (ÁKI) önkormányzati tulajdonba kerülése** is. Erről szintén tájékoztattuk Önt, és a személyes egyeztetés alkalmával kabinetvezető asszony szóban azt jelezte részünkre, hogy **Ön ezt a kezdeményezést is támogatja**.

Önkormányzatunk ebben az ügyben is megtette a tőle elvárható lépéseket: az ingatlant a meghirdetett árveréseken meg kívánta vásárolni, majd az eredménytelen árveréseket követően egyedi vételi ajánlatot tett. Az önkormányzat részletesen bemutatta, hogy az ingatlan megszerzését saját forrásból, a település költségvetési lehetőségeihez igazodóan kívánja megoldani.

Tekintettel arra, hogy az Alapítvány jelenlegi álláspontja szerint az ingatlant nem kívánja önkormányzatunk részére értékesíteni, ebben az ügyben is szeretnénk pontosabb képet kapni arról, hogy az Ön támogatására és közbenjárására milyen formában számíthatunk, illetve lát-e olyan lehetőséget, amely az ügyet érdemben előbbre viheti.

Harmadik, számunkra kiemelten fontos ügy a **herceghalomi vasútállomás biztonságosabb gyalogos megközelítését szolgáló járdasziget kialakítása.**

Az önkormányzat a lakossági kezdeményezést és az aláírásgyűjtést követően határozatban támogatta a beruházást, a petíciót és az önkormányzati határozatot pedig eljuttatta a Magyar Közút Nonprofit Zrt. részére, kérve a szükséges szakmai vizsgálatok és előkészítő intézkedések megkezdését. Az ügy jelentőségét tragikus módon tovább erősítette az a közelmúltbeli halálos baleset is, amelyben egy herceghalmi lakos vesztette életét a kijelölt gyalogátkelőhelyen.

Kabinetvezető asszony a Panattoni-egyeztetés alkalmával erről az ügyről is szóban tájékoztatott bennünket, és azt jelezte, hogy **Ön a járdasziget kialakítását is támogatja.** Ezzel kapcsolatban szeretnénk egyértelműen látni, hogy **jelenleg hol tart az ügy, milyen további lépések szükségesek, és van-e olyan feladat vagy intézkedés, amely az önkormányzatra vár annak érdekében, hogy a beruházás előkészítése és megvalósítása előrehaladhasson.** Kifejezetten szeretnénk elkerülni azt a helyzetet, hogy bármelyik fél a másik intézkedésére vár, miközben a szükséges lépések nem történnek meg.

Mindhárom ügyben nagyra értékeljük az Ön részéről, illetve kabinetvezető asszony részéről elmondott támogató szándékot. Ugyanakkor jelenleg egyik esetben sem látunk olyan konkrét előrelépést, amelyből egyértelműen megállapítható lenne, hogy a következő időszakban milyen irányban és milyen közreműködéssel haladhatunk tovább.

Ezért tisztelettel kérjük, hogy **szíveskedjen tájékoztatást adni arról, hogy a három ügyben milyen konkrét segítségre és közbenjárásra számíthatunk, illetve az önkormányzat részéről milyen további teendő szükséges ahhoz, hogy ezekben az ügyekben érdemi előrelépés történjen.**

A korábbi megkereséseinket és az ügyekhez kapcsolódó dokumentumokat jelen levelemhez ismételtelen mellékelem, hogy valamennyi szükséges információ egy helyen rendelkezésére álljon.

Bízunk abban, hogy a már jelzett támogatás konkrét intézkedésekben és érdemi előrelépésben is meg tud jelenni és együttműködésünkkel mindhárom, Herceghalom számára kiemelt jelentőségű ügyben eredményt tudunk elérni.

Segítő közreműködését és válaszát előre is tisztelettel köszönjük, további jó munkát kívánunk Önnek.

Herceghalom, 2026. augusztus 27.

Tisztelettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester