Készítette: Pányi Zsuzsanna főépítész

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. november 9-i nyílt ülésére

Tárgy: A Herceghalom, 440/5 hrsz.-ú, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 jelű építési övezetében fekvő ingatlan területére tervezett logisztikai fejlesztésre vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításához készített Telepítési tanulmányterv véleményezéséről

Tisztelt Képviselő Testület!

A fejlesztő-tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft. kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a Herceghalom, belterület, 440/5 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező Szabályozási terv módosítása érdekében.

A tervezett módosítás célja a hatályos Településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységébe, a 12/2018. (XII. 15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terven Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt telek beépítési paramétereinek megváltoztatása annak érdekében, hogy a jövőben a területen tervezett logisztikai központ épületei a beruházó és a település számára is kedvezőbben megvalósíthatóak legyenek. Mivel a beruházóval folytatott tárgyalások eredményeképpen a telek egy kb. 5 ha-os része önálló zöldterületi övezetként kerül kialakításra, a módosítás a 173/2018. (XII.11.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 19. §. (1) és (2) bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv (jelen esetben településrendezési eszközök) módosításának kezdeményezéséhez Telepítési tanulmánytervet kell készíteni, amely a Településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Tr. 19. §. (4) bekezdése alapján az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – település főépítésze határozza meg. A 2026. június 1-jén kelt Főépítészi feljegyzés szerint a Telepítési tanulmányterv a Tr. 7. melléklete szerinti tartalommal készítendő. A tanulmányterv tartalmazza a készítésekor hatályos jogszabályi háttér bemutatását, magába foglalva a 2024. október 1-től hatályos Tr. 56/A. § (2) bekezdésének előírásai alapján megfogalmazott ún. összhang igazolást is a főépítészi nyilatkozat megalapozásához, mind a Telepítési tanulmányterv Herceghalom településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjával kapcsolatban, mind a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése vonatkozásában.

A Tr. 19. § (6) bekezdése így szól: *„Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is."*

Az építészeti törvény fent említett előírása az alábbi:

„92. § (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei."

A tanulmányterv egyes témáknál ismerteti a c) pontban meghatározott átvállalásokat is, amelyek várható költségei a Telepítési tanulmányterv szerint a későbbiek során, a Településrendezési szerződés megkötése előtt tisztázandók. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (3) bekezdése alapján a Telepítési tanulmánytervnek kötelező munkarésze azon közfejlesztések körének és előzetes költségbecslésének meghatározása, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A Telepítési tanulmánytervet a HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette.

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a vonatkozó jogszabályi felhatalmazás alapján a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól meghozta a 2/2017. (III.20.) önkormányzati rendeletét.

Az Önkormányzat a Telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetését az ebben foglaltaknak megfelelően végzi. A Telepítési tanulmányterv előzetes partnerségi véleményezése során számos észrevétel, javaslat érkezett be az Önkormányzathoz, amely a 2026. november 2-án megtartott lakossági fórumon, és az azóta eltelt időben további kérdésekkel, kérésekkel egészült ki a lakosság és a civil szervezetek részéről.

A fenti indokok alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Herceghalom, 2026. 11. 06.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (...) határozata
A Herceghalom, belterület, 440/5 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításához készített Telepítési tanulmánytervről

A Herceghalom, belterület, 440/5 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításához készített Telepítési tanulmányterv előzetes elfogadásáról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § bekezdése alapján

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a 2026. szeptember 24-én befogadott, a jelen határozat 1. mellékletét képező, a Herceghalom, belterület, 440/5 hrsz.-ú ingatlan területére kiterjedő, a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe, illetve Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt telek beépítési paramétereinek módosítása érdekében kidolgozott Telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban hiánypótlásra szólítja fel a fejlesztő-tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft-t;

2. felkéri a Polgármestert, hogy a Telepítési tanulmánytervhez a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 2/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklet 9. sora alapján lefolytatott előzetes partnerségi egyeztetési eljárás során beérkezett észrevételeket, javaslatokat küldje meg a PDC Industrial HUN First Kft-nek és a tervező HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-nek;

3. felkéri a fejlesztő-tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft-t és a HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-t, hogy

    - a hiánypótlás során vegye figyelembe a lakosság és a civil szervezetek részéről beérkezett észrevételeket, és a figyelembe vehető észrevételekkel, javaslatokkal egészítsék ki a Telepítési tanulmánytervet;

    - a lakosság és a civil szervezetek részéről beérkezett, a Telepítési tanulmányterv kiegészítése során el nem fogadott észrevételeket és javaslatokat indokolják meg;

4. felkéri a fejlesztő-tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft-t, hogy

    - a tervezett létesítmény megvalósításának, illetve megközelítésének tervezése során vegye figyelembe a helyi közútra történő behajtás korlátozásáról szóló 26/2009. (XII. 20.) önkormányzati rendelet helyébe lépő 1/2025. (I. 20.) önkormányzati rendelet előírásait;

    - dolgozzon ki javaslatot zajvédő domb létesítésére;

    - dolgozzon ki javaslatot a lakossági kárigények kezelésére, az esetleges határérték-túllépések kompenzációjára;

    - vizsgálja meg a létesítmény üzemelése során a munkavállalók gyermekeinek a Herceghalom egészségügyi és oktatási intézmények használatára vonatkozó igényeit és annak kielégítési lehetőségeit a meglévő ellátási színvonal esése nélkül;

- vizsgálja meg és elemezze a tervezett beruházás mikroklimatikus, vízháztartási és légköri hatásait (hősziget hatás);
- igazolja a Telepítési tanulmánytervben szereplő adatok helyességét, vagy módosítsa azokat (forgalom, szennyezések mértéke, hatásterületei stb.);
- tárja nyilvánosság elé a Telepítési tanulmánytervben szereplő számításokat, azok módszertanát és adatainak hitelességét;
- nyilatkozzon arról, hogy a tervezett létesítmény kiszolgálásához a 440/2-es hrsz.-ú ingatlant sem az építés, sem az üzemeltetés során nem veszi igénybe;
- a korábbinál részletesebben vizsgálja meg a terület megközelítése hatásait, azok tompítására, illetve a forgalommal járó terhelés és a közlekedési problémák megoldására dolgozzon ki javaslatokat;
- a már érvényét vesztett EVD dokumentációt aktualizálja;
- dolgozza ki a környezeti monitoring rendszerét, amely terjedjen ki az EVD-ben számszerűsített járműforgalomra is;
- a 92. § (3) bekezdésének megfelelően egészítse ki a Telepítési tanulmánytervet azon közfejlesztések körével és előzetes költségbecslésével, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé;
- dolgozza ki a Településrendezési szerződés tervezetét;
- nyilatkozzon a készülő Településrendezési szerződés jogutódlásáról esetleges cég megszűnés esetén;
- nyilatkozzon az EVD-ben bemutatott, számszerűsített adatok betartásáról (mivel ezek tették lehetővé a környezetvédelmi hatásvizsgálati eljárás alóli mentességet);
- külön íven, döntése szerint zárt vagy nyílt iratban nyilatkozzon arról, hogy a tulajdonában lévő 440/5-ös és 440/2-es hrsz.-ú ingatlanokat milyen áron értékesítené, illetve ilyen értékesítés esetén milyen árszabást alkalmazna a helyi önkormányzat felé;
- nyilatkozzon arról, hogy a tervezett beruházás meghiúsulása esetén támaszt-e igényt a helyi önkormányzat felé bármely jogcímen, és ha igen, milyen összegben;

5. felhatalmazza a Polgármestert a hiánypótlási felhívásnak a PDC Industrial HUN First Kft-hez történő eljuttatásra.

Határidő: azonnal
Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester