JEGYZŐKÖNYV

Készült 2026. November 02-án 16 óra 00 perckor Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Herceghalomi Sándor Móric Községi Könyvtár, Egyházi és Közösségi Ház (Kulturális Egyházi Központ) helyiségében megtartott **nyilvános** partnerségi egyeztetési fórumán,

Jelen vannak:	Csizmadia Zsuzsanna	polgármester
	dr. Petrik Péter	alpolgármester
	Róka Péter	alpolgármester
	Cserkuti Edina	képviselő
	Pörge Sándor	képviselő
	Pányi Zsuzsanna	főépítész

dr. Verhóczki Zita jegyző távolléte miatt Meszner Mónika igazgatási előadó

Meghívottak:	Zsargó Szilvia	moderátor
	Horváth Adrienn	tervező (Tervező Iroda)
	Kemenes László	(Panattoni Europe)
	Bálint András	(Panattoni Europe)
	Rácz László	közvetítő

Jegyzőkönyvet vezeti:

	Kobzik-Heim Zita	humánpolitikai előadó

Napirend: A Panattoni csarnokberuházás telepítési tanulmánytervének partnerségi egyeztetése – lakossági fórum

A fórum megnyitása

A moderátor köszönti a megjelenteket és ismerteti a fórum célja, hogy a Panattoni beruházás telepítési tanulmánytervével kapcsolatban hatékony és eredményes párbeszédet folytassanak. Hangsúlyozza a tiszteletteljes kommunikáció, a fókuszált hozzászólások és a konstruktív hozzáállás fontosságát.

Felmerül kérdés a GDPR-megfelelésről. Polgármester asszony tájékoztatja az ott megjelenteket, hogy a törvény előírásainak megfelelő jegyzőkönyv készül.

Telepítési tanulmányterv bemutatása

Előadó: Horváth Adrienn tervező

Ismerteti, hogy a telepítési tanulmányterv (TTT) partnerségi egyeztetését jogszabály írja elő, de a helyi rendelet lakossági fórumot is előír. Tisztázza a fogalmakat:

- **Előzetes Vizsgálati Dokumentáció (EVD):** A beruházás környezeti hatásait vizsgálja

- **Telepítési tanulmányterv (TTT):** A rendezési terv módosításának megalapozása, a településrendezési szerződés (TRSZ) melléklete lesz
- **Településrendezési tervmódosítás:** Huszonöt hatóságon keresztül egyeztetett, csak ennek jóváhagyása után keletkezik építési jog

A terület története: A 440/5 hrsz. terület 2004 óta gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató (GKSZ) övezetben van, belterületi ingatlan. 2022 januárjában a Panattoni három csarnokos beépítést mutatott be. A Képviselő-testület tárgyalásokat kezdeményezett, hogy csak két csarnok épüljön, minél közelebb az autópályához.

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelővel folytatott egyeztetések az autópálya melletti állami területek bevonására nem vezettek eredményre.

A jelenlegi terv főbb elemei:

- **Teljes terület:** 25 hektár
- **Közpark:** 5 hektár (420 m széles, 170 m mély) a terület déli részén, külön telekre kerül
- **Két csarnoképület:** Az északi részen, egymással párhuzamosan
- **Beépítési százalék növelése és zöldfelület csökkentése** a gazdasági területen, amit az 5 hektáros közpark kompenzál

Megközelítés: A Zsámbéki útról a volt Tesco terület mellett kiszabályozott úton, kétszer két sávos útszakaszon. A közpark gyalogosan és kerékpárral közelíthető meg a Zsámbéki út felől, gépjárműforgalom ezen nem lesz.

Közműfejlesztések: Új víztorony építése, szennyvíztisztító telep kapacitásbővítése – a beruházó részvételével.

Környezeti vizsgálatok: Zajtérkép, látványtervek, videók, földtömeg-számítás készült, amelyek a TTT-ben linkekkel elérhetők.

A beruházó bemutatása

Előadó: Rácz László közvetítő

Tisztázza, hogy a beruházó a **PDC Industrial Hungary First Kft.**, többségi tulajdonosa szlovák cég. A Panattoni Részvénytársaság munkatársai szakmai partnerek. Rácz László feladata a civilek igényeinek feltérképezése és a TRS-be történő beépítése volt.

Fontos jogszabályi keretek:

- **Változtatási tilalom:** Az önkormányzat 2027 decemberéig (3 évre) rendelte el, ezalatt építési engedély nem kérhető

- **TRSZ (településrendezési szerződés):** Ebbe építhetők be a lakosság és az önkormányzat igényei, feltételei

Előadó: Kemenes László (Panattoni)

Ismerteti a fejlesztés történetét: 2021 végén vásárolták meg a területet, 2022 elején volt az első testületi bemutató. A hosszas tárgyalások során jutottak el a jelenlegi kétcsarnokos koncepcióhoz, amely lehetővé teszi az 5 hektáros közpark leválasztását.

Előadó: Bálint András (Panattoni)

Bemutatja a koncepció változását: az eredeti három csarnokos tervből két darab, egyenként kb. 38.000 m² alapterületű logisztikai csarnok lett. Az 5 hektáros zöldterület önálló helyrajzi számon lesz nyilvántartva, tulajdonjoga egyelőre a PDC-nél marad, de a TRSZ tárgyalások során az önkormányzattal további egyeztetések folynak.

Kérdések és hozzászólások

1. Földsánc és zajvédelem

Molnár Róbert kérdezi, hogy a kitermelt földből építhető-e zajfogó, porfogó domb a csarnokok eltakarására.

Bálint András válaszolja, hogy ez bevett gyakorlat, több méteres zajvédő dombok építését tervezik, amelyeket a területről kiszorult humusszal alakítanak ki. Háromszintű növénytelepítést is terveznek.

2. Éjszakai tolatás és csipogás

Molnár Róbert kéri, hogy a Zsámbéki út felé néző raktárépületeknél ne lehessen éjszakai tolatás a csipogó hangok miatt.

Kemenes László válaszolja, hogy biztonsági okokból van a tolatási csipogás, de megvizsgálják, létezik-e erre megoldás. Visszajelzést ígér.

3. Elkerülő út

Molnár Róbert kérdezi az elkerülő út és a kétszer két sávos út költségkülönbségét, illetve az önkormányzat támogatását.

Kemenes László közli, hogy az elkerülő út nem elsősorban költségen bukott el, hanem olyan állami területeken kellene átvinni, amelyek megszerzése nem volt biztosított. Felajánlották, hogy az útépítésre szánt összeget alternatív megközelítés költségébe is befektetnék.

Polgármester asszony megerősíti, hogy az önkormányzat szeretné az elkerülő utat, de az állami területek megszerzése ütközik akadályokba.

4. Beruházás elállása

Safranka Mónika kérdezi, van-e olyan helyzet, amikor a beruházó eláll a fejlesztéstől.

Kemenes László válaszolja, hogy jelenleg nincs ilyen, de ha máshol tudják megvalósítani (pl. telekcsere), akkor nem itt fog megvalósulni.

5. Dokkolók és kamionforgalom

Szabó István kérdezi a dokkolók számát és a várható kamionforgalmat.

Bálint András válaszolja: 44 dokkoló/csarnok, de ezek kihasználtsága nemzetközi tapasztalatok szerint ~25%. Az EVD szerint 75 nyergesvontató nappal, 7 éjjel. Lakossági észrevételek alapján 192 nyergesvontatóval is modellezték, és a zajhatárértékeken belül maradtak.

6. Területválasztás és lakóövezet közelsége

Szabó István kérdezi, hogy a területválasztásnál mérlegelték-e a lakóterületek közelségét.

Kemenes László válaszolja, hogy a kiszabályozott út azért van, hogy a forgalmat elválassza, és a 380-400 méteres távolságot megfelelőnek ítélték.

7. Önkormányzati tárgyalás a vásárlás előtt

Varga Miklós kérdezi, ki vett részt az önkormányzat részéről a 2021. december 20. előtti tárgyaláson, és milyen támogatásról biztosították a beruházót.

Kemenes László válaszolja, hogy polgármester asszony, Kazány Tibor akkori alpolgármester és jegyző volt jelen. Ígéretet nem kaptak, de kizárni sem zárta ki az önkormányzat a fejlesztést. A Zsámbéki útról való építési forgalom bevezetését már akkor elutasították.

8. Zajvédő fal

Varga Miklós kérdezi a zajvédő fal telepítését a lakott területek felé.

Bálint András válaszolja, hogy számításaik szerint a zajvédő fal nem nyújtana kellően hatékony védelmet, ezért humuszdombok és háromszintű növényzet hatékonyabb. De nyitottak újabb zajmodellezésre és zajvédő fal építésére, ha az eredmények indokolják.

9. Vízellátás és locsolás

Bakos Amira kérdezi, hogy vízkorlátozás esetén miből locsolják a közparkot, és mekkora a beruházás vízigénye.

Bálint András válaszolja, hogy a vízigény 10 m^3/nap. Esőkertet és Stockholm rendszerű csapadékvíz-megtartó rendszert terveznek, amelyből a közpark locsolása megvalósítható. Nyitottak vízi közmű fejlesztési igények TRS-be foglalására.

10. Hasonló beruházások távolsága településektől

Ágfalvi Erzsébet kérdezi, van-e Magyarországon hasonló beruházás ilyen közel településhez, és kompenzálják-e az ingatlanok értékvesztését.

Bálint András válaszolja, hogy Szigetszentmiklóson és Üllőn is van hasonlóan közeli beruházás. Az értékvesztés kompenzálásáról a TRSZ keretében tárgyalnak az önkormányzattal.

11. Zsámbéki út négysávosítása és zajvédelem

Igriczné Kiserdei Éva kérdezi a koros fák életkorát, a háromszintű növényzet ápolását, és a Zsámbéki út melletti lakók védelmét.

Bálint András válaszolja, hogy a Zsámbéki út négysávosítása önkormányzati kérés volt. Ha lakossági kérésre nem történik meg, azzal is együtt tudnak élni. A fapótlásról gondoskodnak, a részleteket az önkormányzattal egyeztetik.

12. Házak, utak, víztorony állapotfelmérése

Igriczné Kiserdei Éva kérdezi, felmérik-e az építés előtt a házak, utak, víztorony állapotát, és ki fizeti a károkat.

Bálint András válaszolja, hogy előzetes állapotfelmérést végeznek, amelyről minden érintett tulajdonos példányt kap. Az építés során keletkezett károkért helytállnak.

Rácz László kiegészíti, hogy az üzemelés során keletkező károkra kártérítési alap jellegű megoldást javasolnak, amely a TRSZ-be kerül.

13. Termékcsoportok kizárása

Igricz Tamás kérdezi, van-e olyan termékcsoport, amit kizárnak (pl. akkumulátorok, vegyianyagok).

Kemenes László válaszolja, hogy a GKSZ övezet nem enged olyan tevékenységet, amely környezeti zaj vagy egyéb hatással jár. Gyártást nem engedélyez, akkumulátortárolást a jogszabályváltozás várhatóan kizárja. Hagyományos logisztikai funkciókat és olyan könnyűipari összeszerelést terveznek, amelynek nincs környezeti hatása.

14. Iskolai, óvodai beiskolázás

Igricz Tamás kérdezi, hogy az itt dolgozók gyermekei kapnak-e beiskolázási jogosultságot.

Polgármester asszony válaszolja, hogy körzethatár határozza meg az iskolai beiskolázást. A kérdés a TRSZ tárgyalások során rendezhető.

15. Hét és fél tonnás súlykorlátozás

Tar Szabolcs kérdezi, mi az alapja a hét és fél tonnás korlátozás eltörlésének, és mi történik, ha nem kapják meg.

Bálint András válaszolja, hogy a kiszabályozott útig tervezik a megközelítést. Amikor megvették, ezen a szakaszon nem volt korlátozva.

Rácz László közli, hogy a 2022. március 10-i önkormányzati rendelet írja elő a Kozáromi út és Zsámbéki út kereszteződésében a hét és fél tonnás korlátozást.

Vita alakul ki, hogy a korlátozás mikor került bevezetésre. A beruházó állítása szerint a kiszabályozott útig nem volt korlátozás a vásárláskor, de a tábla később kikerült.

16. Épületmagasság

Tar Szabolcs kérdezi az épület magasságát.

Bálint András válaszolja, hogy a tervezett építménymagasság 14,5 méter. A jelenlegi szabályozás 12 métert enged.

17. Földegyenleg és földmunka

Varga-Koritár Krisztián kérdezi a földegyenleget és a burkolt felületek alatti földmennyiséget.

Bálint András válaszolja, hogy a földegyenleg tartalmazza az alapozási és burkolt felületek földmunkáját. Talajmechanikai szakvélemény szerint a humusréteg alatti termett talaj kiválóan alkalmas töltésépítésre. Jól felfogott érdekük a közel nullás földegyenleg.

18. Zajszámítások reprodukálhatósága

Dr. Józsa Viktor kérdezi, mikor osztják meg átláthatóan a zajszámítások hátterét, hogy független szakértő reprodukálni tudja.

Bálint András válaszolja, hogy az EVD eljárás során a kormányhivatallal megosztották, de nyitottak további részletezésre. A környezetvédelmi szakmérnököt bevonják.

Rácz László felajánlja, hogy Dr. Józsa Viktor dolgozzon együtt a szakértővel, és ismerje meg a mérési részleteket.

19. Dokkolók kihasználtsága és kamionszám

Dr. Józsa Viktor számítása szerint 176 dokkolónál, műszakonként 12 kamion/dokkoló kihasználtság esetén 5 másodpercenként megy el egy kamion.

Bálint András válaszolja, hogy a dokkolók kihasználtsága ~25%, nem 100%.

20. Elkerülő út (sárga út)

Pörge Sándor, a Településfejlesztési Bizottság elnöke megerősíti, hogy az önkormányzat támogatja a sárga út megoldást, ha a beruházóval megegyeznek.

Somogyi Kálmán közli, hogy 2022-23-ban a C (sárga) utat 3-3,5 milliárd Ft-ra, a B (zöld) utat ~1 milliárd Ft-ra becsülték. A különbség miatt akadt el a tárgyalás.

21. Hősziget és felszálló légáramlatok

Egy résztvevő, akinek a nevét a hangfelvételről nem lehet pontosan érteni (terület- és településfejlesztő) felhívja a figyelmet, hogy 7,5 hektár talajzárás hősziget-effektust eredményez, felszálló légáramlatok keletkeznek, amelyek helyébe az autópályáról és főútról szmoggal kevert levegő érkezik a településre. Ezt a környezeti hatástanulmányban meg kell jeleníteni.

Kérdezi, végrehajtják-e a fejlesztést annak tudatában, hogy ilyen kockázat van.

Kemenes László válaszolja, hogy túl frissek az információk, nem tud most választ adni.

22. Telekcsere és állami területek

Több felszólaló kérdezi a telekcsere állását.

Alpolgármester részletesen ismerteti, hogy az önkormányzat feltérképezte a közigazgatási területen belül az összes szóba jöhető ingatlant (jellemzően állami tulajdonú mezőgazdasági területek). Konkrét ajánlatot tettek több földingatlanra a Nemzeti Földalapkezelő felé, de nem kaptak érdemi választ. Megkeresték az országgyűlési képviselőt, minisztériumot, miniszterelnököt – ígéretek voltak, de eredmény nem.

A telekcsere metodikája: az önkormányzat vásárolhat termőföldet az államtól, kivonhatja mezőgazdasági művelésből, belterületbe vonhatja, azonos építési övezetbe sorolhatja, majd elcserélheti a beruházóval. A jelenlegi területet vissza lehetne minősíteni mezőgazdasági területté.

Az AgroSystem Zrt. (bérlő) kártalanítása is szükséges lenne, de nem zárkózott el ettől. A probléma: a magyar állam nem válaszol.

23. Terület megvásárlása az önkormányzat által

Kemenes László felveti, hogy az önkormányzat megveheti a területet.

Alpolgármester válaszolja, hogy ez milliárdos nagyságrendű kártalanítással járna, amely a falut évekre tönkretenné. Képviselő nem fogja megszavazni, mert egyetemlegesen felelne a vagyonvesztésért. Népszavazás után lehetséges, de csak akkor.

24. Árajánlat a terület eladására

Egy résztvevő kérdezi, mekkora összegért adnák el az ingatlant.

Kemenes László válaszolja, hogy jövő héten tudnak árajánlatot tenni.

25. Fényszennyezés és zajrendelet

Rózsás Krisztián kérdezi, mit tervez az önkormányzat fényrendelet és zajrendelet megalkotására.

Pányi Zsuzsanna főépítész válaszolja, hogy a TRSZ tárgyalása még nem indult meg. A hatályos HÉSZ már tartalmazza, hogy GKSZ területen kihangosító berendezés nem helyezhető el. A rendezési tervmódosításnál ezt pontosítják, részletezik.

26. Népszavazás

Dr. Józsa Viktor kérdezi, mi akadályozza a népszavazás kiírását a terület átminősítéséről.

Polgármester asszony válaszolja, hogy nincs akadálya. 2024-ben a képviselő-testület többsége nem támogatta, de a lakosság kezdeményezheti.

Rácz László hangsúlyozza, hogy 25% részvétel szükséges az érvényességhez. Dabason a népszavazás érvénytelen lett, mert nem érték el.

27. Kártérítési mechanizmus

Galambos Péter kérdezi, vállalják-e a TRSZ-ben, hogy bármely herceghalmi ingatlantulajdonos kérhessen független zaj- és rezgésmérést évente a beruházó költségén. Ha a mérés a TTT-ben és EVD-ben közölt értéknél nagyobb, a beruházó műszaki intézkedést tesz és kötbért fizet. Ez az ingatlannyilvántartásba is bejegyzésre kerülne.

Kemenes László válaszolja, hogy hajlandóak kártérítési mechanizmusról megállapodni. Közösen választanak szakértőt, akinek mindenki elfogadja az eredményét. Mivel meg vannak győződve, hogy nem lesz túllépés, ezért vállalják.

28. Elektromos energiaellátás

Galambos Péter kérdezi a 22 kV földkábel nyomvonalát és állomásfejlesztést.

Bálint András válaszolja, hogy a telken kívüli kiépítés szolgáltatói feladat. Állomásfejlesztés szükséges, a fejlesztési költségek a beruázót terhelik.

29. Tárolt áru mennyisége

Vasas Roland kérdezi, mennyi áru tárolható el a 76.000 m² csarnokban.

Bálint András válaszolja, hogy bérlőtől és árufajtától függ (kozmetikumok, autógumi, gyógyszer stb.), ezért nem tudnak egzakt választ adni. A forgalmi értékek nemzetközi tapasztalatok alapján becsültek, ezért van tág tartomány.

30. Építési telek és útkapcsolat

Vasas Roland hivatkozik a magyar építészeti törvényre, hogy a telek jelenleg nem minősül építési teleknek, mert közútról vagy magánútról zöldfelület sérelme nélkül nem közelíthető meg.

Pányi Zsuzsanna főépítész válaszolja, hogy a TTT és HÉSZ módosítás célja éppen a 16 m szélességű kiszabályozott út telekalakítása és kiépítése, hogy közvetlen útkapcsolat jöjjön létre. A szabályozási terv 2004 óta 16 méterként szabályozza ki közterületként.

Alpolgármester megerősíti, hogy az önkormányzat kötelezettsége az út biztosítása, különben a beruházó kártalanítást igényelhet.

31. Iskolai és óvodai csoportlétszámok

Sélleyné Latinovics Klára kéri, hogy az itt dolgozó emberek gyermekei ne növeljék az óvodai és iskolai csoportlétszámokat munkáltatói igazolással történő beiskolázással.

Rácz László válaszolja, hogy ezt a TRSZ-be be lehet építeni, és a következményeket valakinek állnia kell (beruházó, önkormányzat vagy közösen).

Összefoglalás – a TRSZ-be/HÉSZ-be beépítendő pontok

A moderátor összefoglalja a felmerült igényeket:

1. **Földsánc/domb építése** zajfogó, porfogó funkcióval – a beruházó vállalja
2. **Sárga út (elkerülő út)** megvalósítása – további tárgyalások szükségesek, kinek mit kell tennie
3. **Kárigények kezelése** – automatizmus kialakítása a TRSZ-ben, kártérítési alap
4. **GKSZ besorolás módosításának hatása** – megvizsgálás (anyagi következmények)
5. **Népszavazás** – lakosság kezdeményezheti
6. **Zajszámításba bevonás** – független szakértő (pl. Dr. Józsa Viktor) együttműködése
7. **HÉSZ-be fény- és hangszabályozás** beépítése
8. **Bicske felőli területek** felülvizsgálata (telekcsere)
9. **Árajánlat** a terület eladására – jövő héten érkezik
10. **Önkormányzat vegye meg a telket** – népszavazás után lehetséges
11. **Hét és fél tonnás súlykorlátozás** mikor került be – megvizsgálás
12. **PDC szerződéseinek jogutódlása** – TRSZ-be beépítés
13. **ZKK (gyalogos/kerékpáros megközelítés) fenntartása** – magánút ne létesüljön
14. **Szén-dioxid-kvóta** hasznosítás megvásárlás esetén
15. **Környezeti szakértők bevonása** a hasznosítás kapcsán
16. **Hősziget hatás** vizsgálata
17. **Iskolai/óvodai csoportlétszámok** védelme – TRSZ-be beépítés
18. **Kártérítési mechanizmus** független mérésekkel, kötbérrel, ingatlannyilvántartási bejegyzéssel
19. **Zsámbéki út négysávosítása** – lakossági igény alapján eldöntendő

20. **Zajvédő fal** a Zsámbéki út mentén – újabb zajmodellezés alapján

A fórum lezárása

Polgármester asszony megköszöni a hat órás konstruktív vitát. Közli, hogy a felmerült pontokra az önkormányzat és a beruházó belátható határidőn belül választ ad. A válaszok a Panattoni ügy almenüpontban lesznek elérhetők azönkormányzat honlapján.

A Képviselő-testület 2026. november 9-i nyilvános ülésén tárgyal a TTT-ről, figyelembe véve a lakossági észrevételeket.

További észrevételek november 5-ig e-papíron vagy e-mailben beküldhetők a polgármesteri hivatalnak.

Rácz László és Kemenes László megköszönik a kulturált beszélgetést.

A fórum 22:00 órakor ért véget.

Herceghalom, 2026. november 2.

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

dr. Verhóczki Zita
jegyző