HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII. 15.) KORM. REND. 7. MELLÉKLET SZERINT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

HERCEGHALOM HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ A 440/5 HRSZ GKSZ-1 TERÜLETRE TERVEZETT LOGISZTIKAI FEJLESZTÉS VONATKOZÁSÁBAN



Telepítési tanulmánytervet készíttette a fejlesztő-tulajdonos: PDC Industrial HUN First Kft. (1123Budapest Alkotás út 50.)

2024 DECEMBER HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne	HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítészmérnök TK 01-5205, K 01-5205
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö
Zöldterületek, táj- és természet-védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) TK 01-5086; TT 01-5086; TR-01-5086
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418
Építészet	Bartók János	okl. építésztervező szakmérnök É 01-0613 főépítész PE/AF/319-14/2024
Régészeti szakági munkarész	Dr. Tankó Károly	régész, örökségvédelmi szakértő Szakértői eng.: OKM 289-5/2008

Megbízott önkormányzati főépítész	Ónodi Szabó Lajos	Herceghalom Község Önkormányzata

TERV STÚDIÓ
HA Tervstúdió Településrendezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 253/2024

egyeztetési tervdokumentáció – 2024. december 18.

2024 december hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

BEVEZETÉS
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTŐI 5
FEJLESZTŐI ADATSZOLGÁLTATÁS 5

ELŐZMÉNYEK 5

a) ELŐZMÉNYEK – előzetes tervek, hatósági egyeztetések – EVD, ERD 5

b) ELŐZMÉNYEK – a jelen terület rendezési tervi kijelölésének előzményei 10

c) ELŐZMÉNYEK – a fejlesztési terület közlekedési feltárása tekintetében 11

d) ELŐZMÉNYEK – Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) véleménye, Herceghalom Főépítészének véleménye és Képviselő-testületi döntés 12

e) Tervezett tervmódosítás rövid összefoglalása 14

f) A telepítési tanulmányterv készítésének célja 16

g) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés 17

h) Összhang igazolás A 419/2021. korm.rend. 56/A. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítészi nyilatkozat megalapozásához: 22

ha) a telepítési tanulmányterv Herceghalom településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása 23

hb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése 23

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 26

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása 26

Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása 26
A tervezési terület adottságai 28
A tervezési terület – szabályozásának adottságai 29
A beruházás területének közlekedési feltárása: 31
Tulajdoni viszonyok - fejlesztési terület 33
Tulajdoni viszonyok a 440/5 hrsz ingatlant megközelítő kiszabályozott út tulajdoni viszonyai 36

Ab) A 440/5 hrsz területre tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása 36

B) A 440/5 hrsz fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása 41

Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv, valamint a látványtervek bemutatása 41

Bb) A fejlesztési célt, változást bemutató Építészeti tervvel kapcsolatban megfogalmazódó további Építészeti javaslatok, illetve az EVD határozatában tett vélemények megfogalmazása 46

Bc) A fejlesztési cél, változás bemutatása Herceghalom Község Településrendezési Eszközeihez, Településképi dokumentumaihoz történő illeszkedés tükrében 48

Bd) A fejlesztési cél, változás bemutatása Országos (benne a Budapesti Agglomeráció), valamint a Megyei Területrendezési Tervekhez történő illeszkedés tükrében 55

C) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett **műszaki** és humáninfrastruktúra-fejlesztések 59

Ca) Közműellátás – vizsgálata és fejlesztési javaslata 59

Cb) Közlekedési – vizsgálata és fejlesztési javaslata 71
Közlekedés szempontjából a hatályos Szabályozási tervben szereplő kiszabályozott utak szabályozásával kapcsolatos Képviselő-testületi döntés 76

Cc) Humáninfrastruktúra igény 76

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei 77
Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló 77
Db) Környezetvédelem 79
Dc) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló 84

E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója 86
Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása 86
Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója 87
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 87
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – HÉSZ - MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA 93
TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI KONCEPCIÓ 94

2-3. BEÉPÍTÉSI- KÖRNYEZETALAKÍTÁSI- TERV, LÁTVÁNYTERV 95

4. TERVIRATOK 99
1.melléklet – Herceghalom Község 35/2024. (III.5.) önkormányzati határozata 99
2.melléklet – Herceghalom Község Főépítészének véleménye 100
3.melléklet – Országos Építészeti Tervtanács (ÖÉT) véleménye 101
4.melléklet –Képviselő-testület 193/2023.(XI.05.) számú határozata– Szabályozási terv szerint szabályozási vonalak megtartásáról 103

TERVLAPOK 104

A dokumentáció szövegközi ábráiként szereplő tervlapok a jelen tervdokumentáció végén a Terviratokat követően is beillesztésre kerültek, PDF nagyítható formában!

Helyszínrajz – Beépítési- és Környezetalakítási terv 105
Közmű tervlapok
- Hírközlés 106
- Viziközművek 107
- Energiaközművek 108

Szabályozási Tervlapok
- Szabályozási tervlap - közvetlen környezetre 109
- Szabályozási tervlap - tágabb környezetre 110
- 440/5 hrsz megközelítési útvonala 111

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 19.§ előírásai és a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült.

BEVEZETÉS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV **KÉSZÍTŐI**

A jelen Telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT) készítésének generáltervezője a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti tanácsadó Kft., amely tervezőiroda Herceghalom Község hatályos Településrendezési Eszközeinek (TRE) készítője is. Megjegyzendő az is, hogy a hatályos településrendezési terv készítésében is a jelen tanulmányterv tervezői vettek részt.

FEJLESZTŐI ADATSZOLGÁLTATÁS

A jelen TTT készíttetője, a Herceghalom 440/2, /4 és /5 hrsz fejlesztő-tulajdonosa a PDC Industrial HUN First Kft.

A területfejlesztő-tulajdonos a jelen tanulmányterv elkészítéséhez a Herceghalom 440/2, /4 és /5 hrsz területekre a 2024-be lefolytatott szakhatósági egyeztetésre benyújtott és a közelmúltban, 2024.12.06-án lezárásra Előzetes Vizsgálati Dokumentáció (továbbiakban: EVD) tervdokumentációját adta meg adatszolgáltatásként a tervezéshez a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. részére, mint a Telepítési Tanulmánytervhez szükséges adatokat tartalmazó dokumentumot.
Az EVD szakhatósági egyeztetése időben majdnem a teljes 2024 évet felölelte és az ezt lezáró határozat éppen a tanulmányterv elkészítésének befejezése előtt 1 héttel született meg. Így a tanulmányterv a 2024.12.06-i keltezéssel kiadott Határozat szövege szerinti megállapítások figyelembevételével készült el.
A megbízó hivatkozva arra, hogy az EVD készítésének célja a beruházás területére és környezetére gyakorolt hatásainak vizsgálata, a Telepítési tanulmányterv célja a tervezett fejlesztésre vonatkozó rendezési tervi módosítás szabályozási elemi változásának vizsgálata, ezért az egyeztetésre benyújtott EVD tervdokumentációt, mint adatszolgáltatás a megbízó megfelelőnek tartotta a TTT kidolgozásához.

Összefoglalva: az EVD szakhatósági egyeztetése során beadott EVD dokumentációra vonatkozó javításainak, kiegészítéseinek és tényállástisztázó iratainak, azaz a terviratoknak az áttekintése és együttes vizsgálata nem képezi részét a jelen telepítési tanulmánytervnek. Mivel a Telepítési tanulmányterv nem a megvalósítás hatásait vizsgálja, mint az EVD, hanem a tervezett projektnek Herceghalom Község Településrendezési tervére vonatkozó hatásait. A Telepítési tanulmányterv feladata az, hogy megalapozza a településrendezési terv módosítását, és kidolgozza a megvalósítandó projekt tervezett területhasználata szerinti beépítés szabályozásának koncepcióját.

Tehát a jelen Telepítési Tanulmányterv az egyeztetéshez beadott EVD szerinti adatokat tartalmazza a TTT-hez szükséges adatok esetében.

a) ELŐZMÉNYEK előzetes tervek, hatósági egyeztetések – EVD, ERD

Jelen tanulmányterv a Herceghalom 440/2, 440/4, 440/5 hrsz. alatti ingatlanokon **történő logisztikai** fejlesztés megalapozására készült a tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft., megbízásából és költségviselésében.
Jelenlegi fejlesztő a Panattoni Hungary Development Kft. és a tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft. e kb. 26,87 ha területnagyságú ingatlannak a jelen Telepítési tanulmánytervben bemutatásra **kerülő** fejlesztését tervezi.

A 440/5 hrsz-ú tervezési területen két logisztikai csarnoképület, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra elhelyezése tervezett. A fejlesztés során ~7,63 ha beépítés történik a 440/5 hrsz, Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen.

Az egyes csarnoképületek bérleményekként kerülnek felosztásra. Jelenleg sem a bérlők személye, így az általuk tervezett leendő kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciók sem ismertek. A felhasználni tervezett ingatlan Herceghalom hatályos településrendezési tervében már Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetként szabályozott.
A tervezett csarnoképületekben több szintes iroda funkciójú épületrész is kialakításra kerül. Az elhelyezésre kerülő csarnokokhoz kapcsolódóan felszíni személygépkocsi és kamion parkolók kerülnek kialakításra, amely kb. 239 férőhelyes személygépkocsik, valamint, 47 db kamion várakozóhelyek számára.

A beruházás *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005.(XII.25.) Kormányrendelet hatálya alá tartozik (https://njt.hu/jogszabaly/2005-314-20-22):
A Kormányrendelet 3. számú melléklete 128. pont: Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen - szerint

- a) 2 ha területfoglalástól (~13,56 ha)
- b) 300 parkolóhelytől (239 + 47 db férőhely)

a létesítés, a tevékenység előzetes vizsgálat köteles.

Azaz a fentiek alapján a tervezett létesítmény megépítésével kapcsolatban szükséges az előzetes vizsgálati (EVD) eljárás lefolytatása.

Az EVD dokumentáció elkészítésével az Óbuda Újlak Zrt. (1033 Budapest, Hévízi út 3/A.) a Denkstatt Hungary Környezettechnológiai és -management Tanácsadó Kft-t (1037 Budapest, Seregély u. 6.) bízta meg.
Az EVD készítői: Földi Levente (Környezetvédelmi tanácsadó Okl. Környezetkutató); Ellenőrizte Nagy Tamás (Környezetvédelmi szakértő MMK: 16-0731 Okl. Környezetgazdálkodási agrármérnök).
Készítette Tallósi Béla (Természet, és tájvédelmi szakértő Sz.016/2011 Okl. Biológus)
Készült: 2024.02.14.)

A beruházás volumene miatt Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) is készült, amelyet a Várkapitányság Nonprofit Zrt. (Lukács Nikoletta régész) 2021 decemberében készített el. Ennek okán a jelen TTT értékvédelmi – régészeti munkarésze a területen található régészeti lelőhelyre vonatkozó ERD figyelembevételével az ERD megállapításait összefoglalva került kidolgozásra. Készítette dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő

Herceghalom Önkormányzata az EVD szakhatósági véleményezése során annak tartalmára több ponton tett észrevételt. Az Önkormányzat az alábbiak szerinti tanulmányterveket készíttetett, amelyeket

az EVD véleményezéshez benyújtott a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályhoz.

Az Önkormányzat által készíttetett tanulmányok:

- Közlekedési hatástanulmány- 2024.04.30. (InnoStruktúra Kft. (1223Bp. Halk utca 2.C ép.)
  A tanulmány a 440/5 hrsz. kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-1 jelű építési övezeti besorolású ingatlanon létesítendő csarnoképületek közlekedési kapcsolatainak, és a tervezett építmény megvalósulásának környezetében lévő közúthálózat terheltségének vizsgálatát, valamint a meglévő úthálózat teherbírási, közúti űrszelvény szerinti ellenőrzését foglalja magába. Illetve feltárja a megközelítési alternatívákat, előnyök és hátrányok szempontjából. Valamint tartalmaz egy Településképi problématérképet.

- BESZÁMOLÓ 2024.04.29. Herceghalom 440/5 hrsz. tervezett logisztikai központ területén végzett természeti **állapotfelmérésről** (dr. Bőhm András ZSMTE elnök ZSÁMBÉKI MEDENCE TÁJVÉDELMI EGYESÜLET (2072 Zsámbék Etyeki u. 2.)

  Értékelés: A terület felhagyott mezőgazdasági terület, melyen természetes folyamatok dominálnak, az évek óta bolygatatlan területen az eredeti természetes vegetáció visszatérése jellemző.
  A vizsgálat során 15 védett madárfaj fészkelése igazolt. Kiemelt természeti érték a megfigyelt fokozottan védett nagy kócsag, mely táplálkozóhelyként használja a vizsgált terület természetközeli gyepes vegetációját. Növényfajok közül kiemelendő a bíboros kosbor jelenléte mely bizonyítja a korábbi természetes vegetáció maradványainak jelenlétét.

Fenti beszámolóval kapcsolatban tényállás tisztázás történt, amely kapcsán a beruházó kiegészítette az EVD dokumentációnak a dr. Tallósi Béla élővilág-védelmi szakértő által készített Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem elnevezésű dokumentációját az alábbiak szerint:

„Összegezve megállapítható, hogy a tervezett létesítéssel közvetlenül érintett magasfüves és magaskórós gyepeken és hasonló adottságú környező élőhelyek, továbbá a patakvölgy alján és a környező erdő jellegű élőhelyek szegélyén, leginkább a tervezési terület nyugati és északi oldalán fordulnak elő lokálisan jelentős ritkább növényfajok, meglehetősen kis tőszámú állományokban. Magát a tervezési területet túlnyomó részben inkább ruderális jellegű fűfélék borítják, amiknek a záródása többnyire teljes. A kétszikűek aránya a tervezési terület belsejében kicsi. A patakvölgyben leginkább a környező szántókról lemosódó agrokemikáliáknak van jelentős hatása a növényzet összetételére. A tervezései területen, ahhoz szorosan köthető védett vagy természetvédelmi szempontból különösen értékes növényfaj, illetve növénytársulás nem ismert. A becsült általános élővilágvédelmi hatásterületen ide szorosan kötődő nagy természetvédelmi jelentőségű növényfajok nem kerültek ugyan elő, de a patakvölgy mentén és a terület északnyugati sarkánál megmaradt, a térségben erősen megritkult flóraelemek lokálisan jelentős természeti értéket képviselnek. A területről előfordulási hely nélkül közölt bíboros kosbor a vizsgálatok során nem került elő, de az termőhelyi adottságok alapján a patakvölgy felső szakaszánál valószínűsíthető leginkább, akár a tervezési területen vagy annak közelében. Az ökológiai folyosóként funkcionáló, bár hivatalosan annak nem jelölt patakvölgyben főleg a meder növényzete érintett közvetlenül a tervezett csapadékvíz kezeléssel. Ez utóbbi emisszióra vonatkozóan a környezetvédelmi előírások és szabályok betartatásával minimalizálhatók a hatások."

A PDC Industrial HUN First Kft. által a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésére vonatkozó **előzetes vizsgálati** eljárást Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és **Hulladékgazdálkodási Főosztály** (KRID: 201436115; 1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.) Határozatával lezárta azzal, hogy „**jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati** eljárás lefolytatása nem szükséges" (Ügyiratszám: PE/KTHF/14808-123/2024; keltezés: 2024.12.06)

Ugyanakkor a határozat összegzi, hogy:

a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésének

jelentős környezeti hatása nincs,
környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A tárgyi logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítése véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi engedély, valamint vízjogi létesítési, majd ezt követően vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg.

A határozatot, mint hirdetményt a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. **§** (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján honlapján közzéteszi (https://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest), valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett jegyzők részére, akik kötelesek a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről. A Jegyzők a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatják a Környezetvédelmi Hatóságot a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az építési engedélyhez és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság, hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság, természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

A EVD határozatába foglalt – alábbi - településrendezési vonatkozású vélemények, kikötések **beépítendők** a jelen Telepítési tanulmányterv Képviselő-testületi döntése alapján elkészítésre kerülő Rendezési tervmódosítás Helyi Építési Szabályzatának a 440/5 hrsz területre vonatkozó szabályozási előírásai, illetve Településképvédelmi rendeletének **előírásai közé**:

- (9. oldal) „9. Ha a technológia lehetővé teszi, akkor valamilyen **természetes színárnyalatú** (pl. sötétzöld, sötétbarna, szürke, pasztellszínek stb.) lefestést végezzenek a tíz méternél magasabb építmények esetén.”

  Jelen TTT tervezői megjegyzése:
  Az EVD határozati javaslattal szemben: Az EVD dokumentációjában és az Építészeti tervben a kék árnyalatai szerepelnek.
  Fenti elvárások az észrevétel szerint beépítendők a Herceghalom Község Településképvédelmi rendeletébe, mivel a homlokzat felületével kapcsolatos anyag- és színhasználat alkalmazása a Településképvédelmi rendelet szabályozási előírásai közé tartozik, nem a Helyi Építési Szabályzat előírásai közé.
  Az előírás-tervezet lásd jelen TTT Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója c. fejezet Településképvédelmi koncepció alfejezetében.

- (20. oldal)
  „A projektterület határai mentén támogatjuk tájhonos, lehetőleg minél magasabbra növő védőfásítás telepítését.”

  „Az eredeti tájképi megjelenéshez képest a létesítmény építményei, mint meghatározó művi elemek jelennek majd meg, ezért a beépítendő épületek, építmények és műtárgyak tájba illesztése érdekében olyan megoldások részesítendők előnyben, melyekkel látványterhelő hatásuk csökkenthető, esztétikai megjelenésük javítható.”

Jelen TTT tervezői megjegyzése:
Fenti elvárások az észrevétel szerint beépítendők a Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzat előírásai közé. Az alkalmazandó növény- és fafajták pedig Herceghalom Község Településképvédelmi rendeletébe, mivel a növényzettel kapcsolatos növény- és fafaj alkalmazása a Településképvédelmi rendelet szabályozási előírásai közé tartozik.
Herceghalom Helyi Építési Szabályzata 4. § b) és j) pontjai tartalmaznak általánosan a közigazgatási területre vonatkozóan előírást mind a háromszintű, mind a védőfásítás fogalmai alkalmazásával kapcsolatban. Az EVD határozat fent részletezett mind a tájképi, mind a természetvédelmi észrevételei, kikötései alapján a jelen tervezési területre vonatkozó növénytelepítési szabályozások módosítása szükséges. megfogalmazásra.
Az előírás-tervezet lásd jelen TTT Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója c. fejezet Településképvédelmi koncepció alfejezetében.

- (32. oldal) Összességében a határozat megállapítja azt is, hogy:
  „A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás a létesítés helye szerinti településrendezési eszközökkel nem ellentétes.”

b) **ELŐZMÉNYEK** – a jelen terület rendezési tervi kijelölésének **előzményei**

A jelen fejlesztéssel érintett területeket Herceghalom hatályos Településrendezési Eszközeinek (TRE) a 173/2018.(XII.11.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (TSZT) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolja.
Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervlap (SZT) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolja, az alábbi legfőbb beépítési paraméterekkel:
szabadon álló Legkisebb alakítható telekméret 5000 m2; megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %; legkisebb zöldfelület mértéke 35 %; megengedett legnagyobb épület/építménymagasság 12,0* m; legkisebb oldalkert 7,5 m; legkisebb hátsókert 15,0 m; legkisebb előkert 10,0 m; egyéb: *technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magassággal létesíthető.
A terület nyugati határát jelentő Paplaposi-patak (mellékág) (V övezeti jelű) vízgazdálkodási területe menti, a patak területének tengelyétől mért 10 m, illetve 25 m területsávot közterületként szabályozza ki.

Meg kell jegyezni, hogy fenti a területre hatályos beépítési paraméterek a korábbi rendezési terv alapján kerültek meghatározásra, amely a település és környéke a Zsámbéki-medence településeire 2000-2004 években tervezett nagyszabású projekt az ún. Talentis Projekt keretében, amelyben Herceghalom, mint a Talentis Projekt központja tervezetten kisvárosként szerepelt.

A jelen fejlesztési terület kereskedelmi, gazdasági területfelhasználásba jelölését az akkorra már megépült Tesco Logisztikai központ szomszédsága, a gazdasági terület kedvező településszerkezeti helyzete, ezzel együtt a gazdasági infrastruktúra fejlődésének megindulása indokolta.
A korábbi tervek a település jelenlegi 102 sz, illetve a 1101 j út felőli kapuján kívül a lakóterületek feltárására tartalmaznak egy másik „települési” kaput, amely a 1101 j útról a szennyvíztisztítótól az autópálya csomópontja felé északra kb. 250 m távolságra a lakóterületre a Liget utca nyugati irányú folytatásaként érkezett volna be a település belterületére. Ezt a feltárási útvonalat azonban a település akkori Önkormányzata már nem kívánta megvalósítani. Ezek után a település lakóterületeinek és fejlődő gazdasági területeinek a meglévő 1101 j út felöli Tesco Logisztikai Központ kamionjai és a lakosság által is használt közös nyomvonalú megközelítése maradt meg lehetőségként. Ezért a lakóterületi megközelítés szempontjából kedvezőtlen gazdasági területi forgalom is ezen a meglévő településkapun csatlakozik a belterület, a beépítésre szánt területek északi településrészéhez.

Időközben részben a 2008 évi gazdasági válság határára is a Talentis Projekt tervezésének vége szakadt és a települések is új koncepcióban kezdtek a jövőt illetően gondolkodni. Az elmúlt időben az újabb Településfejlesztési Koncepció Jövőképében (2018) megfogalmazásra került az is, hogy Herceghalom továbbra is meg kívánja tartani jelenlegi „község” léptékét.

A leállt projekt fejlesztési területeinek tervezett intenzitásai azonban a rendezési tervben benne maradtak. Ennek léptékét és intézményi, azaz a humáninfrastruktúrát, valamint műszaki, azaz közmű- és közlekedési infrastruktúrát érintő ellátási következményeit és hiányait felismerve az Önkormányzat lépni kényszerült, mert a fejlesztési területeken új fejlesztők, tulajdonosok jelentek meg, a régi fejlesztők, tulajdonosok pedig számos, a korábbi fejlesztéseikhez tartozó intézményi-, közmű-, közlekedésbéli fejlesztéseket nem valósították meg, viszont a területek hatályos beépítési intenzitási lehetősége még a korábbi projekt léptékéhez illeszkedett. Mivel a település mai léptéke nem tükrözi a 2 évtizede eltervezett kisvárosias léptéket és a települési önkormányzat sem kívánja a régen eltervezett léptékre fejleszteni Herceghalmot, és a fejlesztési cél a meglévő laza beépítésű, kertvárosias, zöldtelepülés megvalósulása, a hozzá tartozó ellátási léptékkel, és a szolgáltatások megfelelő színvonalával. Ennek megvalósítása érdekében a a 2019 évi önkormányzati választások után az Önkormányzat újonnan megalakuló Képviselő-testülete újra gondolta a település fejlesztésének irányát

és léptékét és változtatási tilalmat elrendelő döntést hozott a volt fejlesztési területek számos ingatlanjára vonatkozóan. Köztük a nagyobb léptékű lakásszámmal tervezett társasházi lakóterületek viszonylatában. A 17/2019. (XII.11.) önkormányzati rendelet szerinti változtatási tilalmat 2021-ben kibővítette. Az Önkormányzat a jelen gazdasági területre nem rendelt el változtatási tilalmat, hanem a 2022 januárjában egyeztetéseket kezdett a terület akkori fejlesztőjével a Panattoni Hungary Development Kft.-vel a jelen tanulmányterv területére tervezett logisztikai beruházásával kapcsolatban.

c) ELŐZMÉNYEK – a fejlesztési terület közlekedési feltárása tekintetében

Az előzőekben bemutatott Önkormányzat - Panattoni Zrt. (mint fejlesztő) közötti egyeztetések során több alternatíva született a terület közlekedési feltárásának megoldásával kapcsolatban. Az Önkormányzat egyeztetéseket kezdett a terület északi szomszédságában **fekvő** állami tulajdonú területek területcseréjével, illetve megvásárlásával kapcsolatban a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV) Ingó- és Ingatlanvagyonért Felelős Főigazgatósággal annak érdekében, hogy a fejlesztési területet északabbra, a lakó- és intézményi területtől távolabb lehessen eltolni.

Az Önkormányzat egyeztetést folyatott az M1 autópálya bővítését is tervező közlekedéstervező UNITEF'83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt.-vel a gazdasági területek Zsámbéki pihenő felőli, illetve az M1 autópálya felőli megközelítési lehetőségének kidolgozásával kapcsolatban.
Az Önkormányzat megrendelésében az UNITEF'83 Zrt. Közlekedési tanulmánytervet készített, amely mivel a Zsámbéki **pihenőhely felőli** megközelítés közlekedéstechnikai és közlekedési szabvány miatt nem volt lehetséges, ezért az autópályával párhuzamos szervizút került megtervezésre a Tesco Logisztikai Központ területének autópályával közös telekhatára mentén Herceghalom Szabályozási tervében a Tesco Log. Központ telkén belül kijelölt ún. „telek be nem építhető része” területsávjában.
A Közlekedési Tanulmányterv elkészült, további egyeztetések indultak el az akkori beruházó, a Panattoni Zrt., és Herceghalom Község Önkormányzata között.

A szervízút kiépítése nem csak gazdasági okok, hanem a szervízút létesítésére alkalmas autópálya menti területek tulajdoni - állami – állapota miatt sem tűnt megvalósíthatónak, ezért harmadik alternatívaként az Önkormányzat egy újabb, egy területcserés megoldást tervezett kidolgozni, amely szerint a fejlesztés a meglévő 440/2, /4 és /5 hrsz terület helyett az autópálya szemközti északi oldalán valósulna meg a Herceghalom rendezési tervében Ksp **jelű** különleges-sportterületen. A kijelölt csereterület elvi szempontból a fejlesztő által is elfogadásra került, viszont mivel az is állami terület, újabb vagyonkezelői- és területhasználati probléma lépett fel.

Az időközben eltelt 3 év alatt a fejlesztő mielőbb meg kívánta valósítani a beruházását. Így egy újabb egyeztetés keretében, mint negyedik **lehetőség** került kidolgozásra az az elképzelése, hogy a meglévő helyen a lakóterülettől lehető legtávolabb kerüljön elhúzásra a tervezett csarnoképület, mindamellett, hogy a tervezett 3 db csarnokból csak 2 csarnok kerüljön megépítésre, úgy, hogy a Zsámbéki út és a tervezett csarnok közötti területsáv nem **beépíthető,** építési helyen kívüli telekrészként, fásítva legyen kialakítva, majd önkormányzati (lakossági) használatra átadva.
Ennek megvalósítása érdekében készül jelen Telepítési tanulmányterv, amelyben kidolgozásra kerül ennek a megoldásnak a szabályozási koncepciója, amely Képviselő-testületi döntéssel kerülhet elfogadásra az azt követő rendezési tervmódosítás megalapozására.

Jelenlegi fejlesztő a Panattoni Hungary Development Kft., a tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft.

d) **ELŐZMÉNYEK** – Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) véleménye, Herceghalom F**őépítész**ének véleménye és **Képviselő**-testületi döntés

Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) – vélemény (2024.02.20.)

A tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft. az elkészült építészeti koncepciót és látványterveket (lásd az 1. Telepítési tanulmányterv fejezetének Ba) alfejezetében) benyújtotta az Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) elé, elvi véleményének kialakításához.

Az OÉT tervtanács 2024.02.20-án kelt véleményében a tervdokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja. A településképpel kapcsolatban néhány kiegészítést és a terv több szempontból történő átvizsgálását kérte, további megfontolásra tett javaslatokat a kedvezőbb mikroklimatikus és a településökológiai hatás érvényesítése, valamint a fenntarthatóság és megújuló energiaforrások alkalmazása érdekében.
Egyébiránt a beruházást koncepcionálisan támogathatónak ítélte mind az építészeti koncepciót, mind az építészeti kialakítást. A telek település felőli részén tervezett parkosított zöldsáv kialakítását, a kialakított zöldfelület lakossági használatba adását az OÉT jó elhatározásként minősítette.

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

Továbbá a Tervtanács elnöke felhívta a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy e tervtanácsi 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 építésügyi 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.
Az Országos Építészeti Tervtanács fentiek szerinti véleményét lásd Terviratok 3. mellékleteként.

Herceghalom **Főépítészének** véleménye

A települési főépítészi vélemény több szempontból látja aggályosnak a település vezetése által nagyon nem kívánatosnak tartott beruházást.

Kiemeli, hogy az ingatlanon egyébként nem áll rendelkezésre semmilyen infrastruktúra, sőt nem rendelkezik közúti kapcsolattal. A területre, mint egy rendes mezőgazdasági területként hivatkozik. Véleménye szerint, amennyiben egy ilyen léptékű „fejlesztés” történne meg, sok olyan beláthatatlan következménye lehet a település forgalmára és infrastrukturális ellátására, ami aggályos. Felhívja a figyelmet arra, hogy gondolni kell arra is, hogy két ilyen méretű (közel 100 x 400 méter alapterületű) lapostetőn összegyűjtött zápor vize, milyen katasztrofális helyzetet teremthet a település lakott területén. (Jelenleg a szántóföldet öntözik az esők.)

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

Herceghalom főépítészének fentiek szerinti véleményét lásd Terviratok 2. mellékleteként.
(Fentiekhez meg kell jegyzeni, hogy a tervezett projekt 440/5 hrsz (és a 440/2 és 440/4 hrsz) terület művelés nélküli belterület. Mezőgazdasági művelése már megszűnt.

Herceghalom Önk. **Képviselő**-testületének 35/2024. (III.5.) önk. határozata a TTT benyújtásához

„Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

a.) a Panattoni Hungary Development Kft. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) által benyújtott, jelen előterjesztéshez csatolt **„településrendezési szerződést" nem tudja támogatni**, mivel ahhoz **nem került benyújtásra telepítési tanulmányterv** - ez ellentétes az Étv. 30/A. §. (2) bekezdésével;

b.) a telepítési 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 Főépítészének 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 a fejlesztő által benyújtani **új fejlesztési terület kialakítására területcsere útján való megvalósításra;**

e) a Panattoni Hungary Development Kft. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) területfejlesztési terve - a b.) és c.) pontban foglaltak teljesítése 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 gondoskodjon; a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-t tájékoztassa arról, ahogyan arról is, hogy a jelen határozat d.) pontjában foglaltak teljesülésének elmaradása esetén a vele kötött, a 102. út, Ml autópálya, Zsámbék Közigazgatási határa közötti terület fejlesztésére vonatkozó megbízás lehetetlenül.

g) A döntés megalapozása érdekében a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a beruházással kapcsolatos összes ügyiratot érkeztetési dátumokkal, válaszokkal együtt bocsássa a Képviselő-testület rendelkezésére.

Meg kell jegyzeni, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. Korm. rendelet részleteiben az elmúlt években, majd véglegesen 2024.09.30-án hatályát vesztette. Azaz a határozat 2024 márciusi meghozatalát követő fél év múlva. A hatályvesztés előtt a 314/2012. Korm. rend.-ben meghatározott tartalom az új jogszabály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.19.) Korm rend.-ben került rögzítésre.

A fenti Kt. határozatban hivatkozott 314/2012. Korm. rend. szerinti 3/A.§ (2) bekezdés az alábbi volt.

„3/A. § (2) **A megalapozó vizsgálat tartalmát** a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az **önkormányzati főépítész írásban határozza meg."**

A fenti előírás a 419/2021. (VII.19.) Korm rend.-ben az alábbiak szerint került rögzítésre: (https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22)

4. **A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma**

7. § (7) **A megalapozó vizsgálat** és az alátámasztó javaslat **tartalmát**, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – **a település önkormányzati főépítésze határozza meg** az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Összességében Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a jelen Tanulmányterv Kt. elfogadó döntését követő Településrendezési Eszközök módosításaként készülő tervdokumentáció része lesz, amely dokumentáció tartalmát a települési főépítész határozza majd meg. Ugyanakkor azt is meg kell jegyezni, hogy a jelen tanulmányterv tartalmát is a települési főépítész fogadja el, határozza meg, azaz a tanulmány megismerését követően a települési főépítész a tervdokumentáció tartalmát ebből a szempontból is véleményezi majd.

A képviselő-testület fentiek szerinti 35/2024. (III.5.) önk. hat. döntését lásd Terviratok 1. mellékleteként.

e) A TERVEZETT TERVMÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A jelen TTT-ben bemutatásra kerülő szabályozási koncepció, beépítési- és környezetalakítási terv és építészeti látványtervek alapozzák meg a tervezett fejlesztés érdekében elkészítésre kerülő „Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 440/2, /4 és /5 hrsz Gksz területre tervezett logisztikai fejlesztés vonatkozásában” című tervdokumentáció elkészítését.
A jelen TTT-ben foglaltakkal kapcsolatban a Képviselő-testület hoz majd döntést annak elfogadásától vagy el nem fogadásáról, illetve feltételekkel történő elfogadásáról.
Mindemellett 2024. október 1-ét követően szükséges a TTT partnerségi egyeztetése is. Meg kell ugyanakkor említeni azt is, hogy a beruházás már több lakossági fórumon, és ún. közmeghallgatáson bemutatásra került a résztvevők számára.
A fejlesztési, szabályozási koncepció teljes bemutatását azonban a jelen TTT foglalja össze.

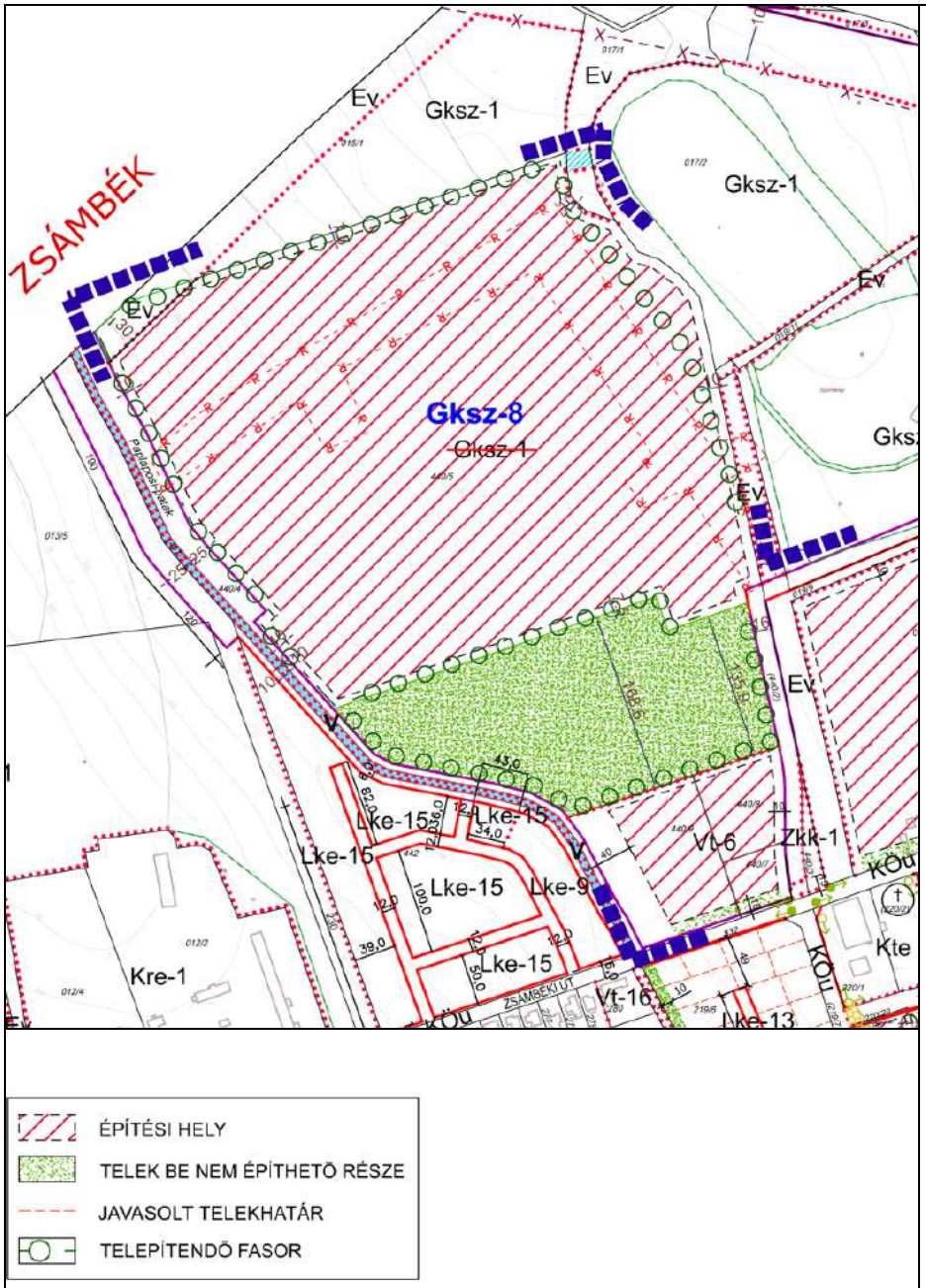
A módosítás egyik célja, hogy a fejlesztési területen tervezett csarnoképületek megépülésével létrejövő beépítés a település meglévő lakó- és intézményi területeitől minél távolabb, az M1 autópálya felé kerüljön eltolásra, így a tervezett csarnoképülettel történő beépítés szerinti területhasználat a meglévő lakó- és intézményiterület zavarása nélkül történhet.
A jelen TTT-ben a tervezett beépítés (építési helyének) lakóterülettől mért távolsága megnövelésre kerül úgy, hogy és a 440/5 hrsz teleknek a Zsámbéki út felől mért kb. 143-175 m távolságra kijelölt építési területen kívüli Zsámbéki út menti telekrésze fásításra és parkosításra kerül, amely nem csupán területhasználat elkülönítését szolgálja, hanem a logisztikai terület feltárulásának látványa és településkép szempontjából is kedvező. A kialakuló parkosított zöldfelületet a tulajdonos a lakosság számára alakítja ki és adja át közösségi használatra.
A kialakuló új, a csarnokok felé sűrűn fásított zöldfelület többféle rekreációs lehetőséget adhat pihenésre, kikapcsolódásra és testmozgásra. A kialakuló új zöldfelület számos egyéb, környezeti szempontból előnyös változást jelent (levegőtisztaság, klimatikus viszonyok kiegyensúlyozása, jótékony településképi hatás, az új zöldfelület testi-, lelki-, mentális-egészségügyi kedvező hatásai stb.).

Fentiek szerinti, tervezett zöldfelület kialakításához a hatályos szabályozás módosítása szükséges, a terület északi, beépítésre kerülő területrészén a beépítési paraméterek megemelésre kerülnek, azaz az alábbi hatályos beépítési paraméterek az alábbiak szerint változnak:

HATÁLYOS, a 440/5 hrsz területre vonatkozó Gksz-1 **jelű** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet: szabadon álló legkisebb alakítható telekméret 5000 m^2; megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %; legkisebb zöldfelület mértéke 35 %; megengedett legnagyobb épület/építménymagasság 12,0* m; legkisebb oldalkert 7,5 m; legkisebb hátsókert 15,0 m; legkisebb előkert 10,0 m; egyéb: *technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magassággal létesíthető.
A terület nyugati határát jelentő Paplaposi-patak (mellékág) V jelű vízgazdálkodási területének övezete mentén pedig a patak területének tengelyétől mért 10 m, illetve 25 m kiszabályozott közterület halad végig.

TERVEZETT:
A 440/5 hrsz terület logisztikai csarnokokkal történő beépítését kijelölő építési hely kerül a terület északi, M1 autópálya felőli részén rögzítésre, valamint a terület déli részén a Zsámbéki út északi részén fekvő településközpont vegyes Vt-6 jelű építési övezetű terület és a logisztikai csarnokok közötti 130-170 m széles területsáv a 440/5 hrsz terület részeként ún. „telek be nem építhető része” területsávként kerül kijelölésre, és zöldfelületként kialakításra.
E „be nem építhető” területsáv használatát a tanulmányterv szerint megkötésre kerülő Településrendezési szerződés határozza majd meg. A 440/5 hrsz területen elhelyezésre kerülő 2 db csarnoképület megépítésének és a telek déli részének későbbi telekmegosztási lehetősége érdekében a területre új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezet kerül megállapításra, amelyben a legnagyobb beépíthetőség, a legkisebb kialakítható zöldfelület, az elhelyezhető legnagyobb épületmagasság, valamint az elő-, oldal-és hátsókertet kijelölő építési hely is módosításra kerül a hatályos előírásokhoz képest.
Mindemellett a tervezett fasorok a szabályozási tervlapon is és a HÉSz előírás-tervezetben is szabályozásra kerülnek, részben mint „telepítendő fasor” részben, mint ennek előírásai szempontjából. A kijelölés tervrajzi szempontjából a telekhatárokon, illetve a „telek be nem építhető része”-ként jelölt területen és annak határán jelenik meg. A szöveges szabályozás pedig az elhelyezésre kerülő csarnoképületek takarására, valamint a fák telepítésére vonatkozóan.

A beépítési paraméterek közül az alábbiak szerint változik a beépíthetőség és a zöldfelületi minimum, valamint a kialakítható legnagyobb épületmagasság értéke:



Beépítési százalék: hatályos: 30% - tervezett módosítás: 40%

Építménymagasság: hatályos: 12 m – tervezett módosítás:16 m (egyéb: *technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magassággal létesíthető.)

Zöldterület: hatályos: min. 35% - tervezett módosítás: 25%

előkert hatályos: 10 m-, oldalkert hatályos: 7,5 m hátsókert hatályos:15 m

a tervezett ún. „építési hely" kerül kijelölésre, amely pontosan mutatja meg az épületek, építmények elhelyezésének lehetőségét.

Zsámbéki út mentén az ún. „nem beépíthető területsáv" kerül szabályozásra, amely fásított és parkosított formában kerül kialakításra, lakossági (közösségi) használatra.

f) A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A fejlesztő logisztikai beruházás megvalósítása céljából vásárolta meg Herceghalom Paplaposi-pataktól keletre, a Zsámbéki úttól északra fekvő korábbi 440/1 hrsz (jelenleg 440/5 és 440/4 hrsz) területet. A terület Herceghalom Község Településrendezési Eszközeiben Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, a Paplaposi-patak (mellékág) V jelű vízgazdálkodási területe mentén pedig 10 m, illetve 25 m kiszabályozott közterület halad végig a gazdasági terület nyugati határán. E kiszabályozott tervezett közterület területét a fejlesztő már külön telekre osztotta.

A 440/5 hrsz Gksz-1 építési övezet szerinti beépítés során 3 db csarnokot tervezett elhelyezni párhuzamosan mind az M1 autópályával, mind a Zsámbéki úttal.

Az Önkormányzat és a fejlesztő között történő egyeztetések során született megoldási lehetőség szerint a fejlesztő Telepítési tanulmánytervet készíttet, amelyben bemutatásra került, hogy a tervezett 3 db csarnok helyett 2 db csarnoképület építése esetében, valamint a Zsámbéki út északi oldalán zöldfelületként kialakított ún. „nem beépíthető területsáv" biztosításával és annak zöldfelületként történő kialakítása esetében hogyan szükséges Herceghalom hatályos Szabályozási előírásait módosítani.

Azaz e megoldási lehetőség alapján a terület a hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezeti besorolásban marad, úgy, hogy a területen a beépíthetőség biztosítására ún. építési hely, valamint a Zsámbéki út északi oldalán a 440/5 hrsz részeként egy ún. „nem beépíthető terület"-sáv kerül aktív zöldfelületként kialakításra, amely a fejlesztővel megkötésre kerülő Településrendezési szerződés alapján, a település lakossága számára lesz használható.
Azaz a 440/5 hrsz logisztikai területként történő megvalósítását megelőzően a terület beépítése érdekében Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSz) területre vonatkozó szabályozási előírásai és Szabályozási terve (továbbiakban: SZT) módosításra kerül.

A Telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett 440/5 hrsz területületen tervezett projektet, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a **Képviselő**-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet **követő** Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét **képező** Szabályozási terv módosítása készül.

g) A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI HÁTTERE - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI **SZERZŐDÉS**

Magyar **építészetről** szóló 2023. évi C. törvény

https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00

A törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészíttetett ún. Telepítési tanulmányterv szolgál.

E Telepítési tanulmányterv Herceghalom Község Önkormányzata és a 440/2, /4 és /5 hrsz fejlesztő-tulajdonos között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Az e tanulmánytervben kidolgozott beépítési- és szabályozási koncepció Herceghalom Község Önkormányzatának képviselő-testületi határozatban rögzített támogató döntést követően kerülhet beépítésre Herceghalom Településrendezési tervébe (Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervi melléklete) ezek módosítása és jóváhagyását követően, az alábbiak szerint.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről
https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00

92. § [**A településrendezési szerződés**]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) **A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott *telepítési tanulmányterv* elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**

(3) A *telepítési tanulmánytervet* kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(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.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A **településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges,** hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítészének egyetértésével.
Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 3. melléklet.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a 440/2, /4 és /5 hrsz ingatlanok fejlesztő-tulajdonosa és Herceghalom Község Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást ad mind az önkormányzat, mind a fejlesztő számára.

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:
Jelen Telepítési tanulmányterv Herceghalom Község Önkormányzata és a 440/2, /4 és /5 hrsz ingatlanok **fejlesztő**-tulajdonosa között megkötésre **kerülő** településrendezési **szerződés** érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Herceghalom Község Településszerkezeti terve módosításának határozat-tervezete, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre került.
Lásd 1. Telepítési tanulmányterv c. fejezet Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása c. alfejezetben

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22

2.§ fogalommeghatározás:

17. **telepítési tanulmányterv**: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) *Telepítési* tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont *telepítési* eljárás *telepítési* hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési* tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési* tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező *telepítési tanulmánytervet* az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a *telepítési tanulmánytervben* összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A *telepítési tanulmánytervet* a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.

(2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.

(3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények

a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,

b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

(4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

(6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

(9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
   a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
   b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
   c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
   d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
   e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
   a) a beépítés javaslatát,
   b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
   c) a zöldfelületek kialakításának módját,
   d) a közlekedési és parkolási rendet,
   e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

Fentiek összefoglalva tehát Herceghalom Község Településszerkezeti terve, valamint Helyi Építési Szabályzata módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató **Képviselő**-testületi határozat megszületése után megindításra **kerülő** Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

Fentiekhez meg kell jegyzeni, hogy 2024. október1-**től** a TTT-t a partnerséggel (lakosság és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

A rendezési tervmódosítás megkezdése **előtt** az Önkormányzat és a **fejlesztő** között Településrendezési **szerződést** szükséges kötni a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervek, koncepciók alapján

Településrendezési **szerződésben** (TRSZ) többek között javasolt az alábbiakat is rendezni:

- használat számára önálló telek kerül-e kijelölésre
- a terület déli részén kialakításra kerülő zöldfelület kialakításának és fenntartásának költségeiről,
- a parkosítás, illetve a táj- vagy településkép védelmi célt szolgáló takarás során alkalmazásra kerülő növényfajok, valamint a fásítás során alkalmazandó fafajták és azok méretei az elültetés során alkalmazandó meglévő törzsátmérő alapján,
- a parkosítás során elhelyezhető épület, építmény, játszó- és sporteszközök, utcabútorok, burkolatok, térdíszítő elemek, világítástechnika, biztonságtechnika, öntözőtechnika stb..

h) ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK.-I **FŐÉPÍTÉSZI** NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ

Fent hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a *telepítési tanulmányterv* összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

ha) a telepítési tanulmányterv Herceghalom településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A fejlesztő logisztikai beruházás megvalósítása céljából vásárolta meg Herceghalom Paplaposi-pataktól keletre, a Zsámbéki úttól északra fekvő korábbi 440/1 hrsz (jelenleg 440/5 és 440/4 hrsz) területet. E terület Herceghalom Község Településrendezési Eszközeiben Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, a Paplaposi-patak (mellékág) V jelű vízgazdálkodási területe mentén pedig 10 m, illetve 25 m kiszabályozott közterület halad végig a gazdasági terület nyugati határán. E kiszabályozott tervezett közterület területét a fejlesztő a rendezési tervben jelölt övezetek szerint már külön telekre osztotta. A 440/5 hrsz Gksz-1 építési övezet szerinti beépítés során kezdetben 3 db csarnokot tervezett elhelyezni.
Az Önkormányzattal történő egyeztetések során született megoldás szerint a fejlesztő Telepítési tanulmánytervet készíttet. A tanulmánytervben bemutatásra került, hogy a korábban tervezett 3 db csarnoképület helyett csupán 2 db csarnoképület építése esetében, valamint a Zsámbéki út északi oldalán a szabályozási terven „nem beépíthető területsáv”-ként kijelölt területen a beépítettséghez szükséges zöldfelületnek koncentráltabban összefüggő felületként történő kialakítása mellett, hogyan szükséges Herceghalom hatályos Szabályozási előírásait módosítani.

Tehát összefoglalva a beruházás közvetetten a 440/5 hrsz területre eső zöldfelület koncentráltabb kialakításával hozzájárul a települési zöldinfrastruktúra ellátottság fejlesztéséhez.

Azaz a terület a hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) besorolásban marad, úgy, hogy a területen a beépíthetőség biztosítására ún. építési hely, valamint a Zsámbéki út északi oldalán a 440/5 hrsz részeként egy ún. „nem beépíthető terület”-sáv kerül aktív zöldfelületként kialakításra, amely a fejlesztővel megkötésre kerülő Településrendezési szerződés alapján, a település lakossága által lesz használható. Azaz a 440/5 hrsz telek logisztikai területként történő fejlesztését megelőzően a terület beépíthetősége érdekében Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSz) területre vonatkozó szabályozási előírásai és Szabályozási terve (továbbiakban: SZT) módosításra kerül.

A 440/5 hrsz területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú fejlesztésre a korábbi 2005 óta hatályos rendezési terv jelölte ki, e kijelölést a szintén az akkori településfejlesztési koncepció alapozta meg. Ezt követően a jelenleg hatályos, 2018 évi településrendezési tervmódosítás a korábbi gazdasági terület kijelölést és beépítési szabályozási előírásokat átvette. Azaz a korábbi településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van a hatályos szabályozás. A módosítás során történő változás a beépítési paraméterek egy részét érinti mindemellett e módosítással is fennáll továbbra is a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang.

hb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

Herceghalom adottságai közül kiemelten jó a települési zöldfelület arány. A jelen TTT-ben bemutatásra kerülő módosítás során a Zsámbéki út északi részén a 440/5 hrsz-ú terület déli határában a település lakosságának közcélú használatára megnyitott, intenzív kialakítású zöldfelület kerül megvalósításra.
Tehát összefoglalva, a beruházás közvetetten a 440/5 hrsz-ú telek déli részén, a „be nem építhető telekrészen” az intenzív zöldfelület kialakításával hozzájárul a települési zöldinfrastruktúra ellátottság fejlesztéséhez.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (https://njt.hu/jogszabaly/2024-282-20-22) szerint:
a jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

1. § (1) E rendelet célja
a) az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
b) **a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben**,
c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
e) **a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és**
f) a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.

2. § E rendelet alkalmazásában
6. *települési zöldfelület:* a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;
7. *települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása:* a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;
8. ***települési zöldinfrastruktúra elem:*** a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó
a) vonalas vagy **foltszerű, zöldfelülettel** vagy vízfelülettel **borított**, ökoszisztéma szolgáltatást

nyújtó területek, különösen a **fasor**, közkert, közpark, **magánkertek**, vízfolyás és állóvíz, valamint

b) egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarészében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek,

amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.

(2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább **két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:**

a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,

b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsájtásával,

c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és

d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.

(2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.

(3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.

9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

Fentiek teljesülnek, mind a hatályos településrendezési tervben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek esetében, mind az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, mind az övezetek szerinti zöldfelület mértéke szempontjából.

A településfejlesztési koncepcióban kiemelt helyen szerepel a település meglévő zöldfelületi rendszere, valamint annak jövőbeni további fejlesztése. A zöldfelületek növelése.

A jelen tanulmányterv által meglapozott rendezési tervmódosítás során a 440/5 hrsz déli részén zöldfelületként kijelölésre kerülő kb. 5 ha területnagyságú „be nem építhető terület” tovább növeli a fenti előírások szerinti települési zöldfelület, mint zöldinfrastruktúra elem területét.

A módosítás egyik célja, hogy a fejlesztési területen tervezett csarnoképület megépülésével létrejövő beépítés a település meglévő lakó- és intézményi területektől minél távolabb, az M1 autópálya felé kerüljön eltolásra, így a tervezett csarnoképülettel történő beépítés szerinti területhasználat a meglévő lakó- és intézményiterület zavarása nélkül történhet. A távolság megnövelése mellett a tervezett beépítés és a Zsámbéki út között létrejövő területsáv fásításra és parkosításra kerül, amely nem csupán területhasználat elkülönítését szolgálja, hanem látvány és településkép szempontjából is kedvező, takarja a logisztikai területet a közterület irányából. A kialakuló parkosított zöldfelület a védendő funkciójú területek zavartalanságának biztosítása és a látvány eltakarása mellett a lakosság számára biztosít új rekreációs szabad teret.

Megjegyzés fentiekhez zöldfelület és zöldterület jelentésének különbsége:

Zöldfelület: az egyes építési övezet, övezetek által meghatározott zöldfelületi arányszám, amely az egyes telken belüli növényzettel borított telekrész területeinek összessége.

OTÉK - jelen esetben (a 2021.04.22-én hatályos OTÉK-ot kell használni! - szerinti fogalom:

113. Telek zöldfelülete*:* a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

Összefoglalva:

Zöldterület: területfelhasználási kategória, amely vagy közpark vagy közkert lehet. Ezek megnevezése az OTÉK fogalma és területmérete szerinti.

OTÉK - jelen esetben (a 2021.04.22-én hatályos OTÉK-ot kell használni! - szerinti fogalom:

67. Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

71. Közpark: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek 2018 évi felülvizsgálata terv keretében elkészült Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza a település történetét.
Az Alátámasztó javaslat pedig bemutatja Herceghalom Község térségi szerepkörét, valamint adottságait.
Ezért jelen Telepítési Tanulmányterv a részletes településtörténet és szerepkörből adódó adottságok leírására és bemutatására nem tér ki.

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása



Herceghalom Község a Budapesti Agglomeráció nyugati szektorában, a Zsámbéki-medencében fekszik. Kiváló közlekedési helyzetéből adódóan mind a lakóterületei, mind a gazdasági területei folyamatos fejlődés alatt állnak.
A gazdasági területei mind az M1 autópálya mentén, mind az 1 sz főút és a vasút közötti területen megtalálhatók, ezek részben a 102 sz. út felől, részben a 1101 j. út felől rendelkeznek feltárási lehetőséggel.

A jelen tanulmánytervet megalapozó 440/5 hrsz fejlesztési terület a belterület északi határán fekvő településrészen kijelölt gazdasági és településközpont vegyes területfelhasználású tömbben fekszik.
A 440/5 hrsz terület tömbjének északi része az M1 autópálya déli oldala mentén kijelölt gazdasági területtel, illetve a keletről a 102 sz út déli folytatását jelentő 1101 j út menti meglévő Tesco Logisztikai Központ gazdasági területével és az Agrosystem Zrt. irodaháza ún. Inkubátorház irodaépületének, valamint déli része a Zsámbéki út mentén kijelölt Vt jelű településközpont vegyes területével határos.

Nyugatról a tömböt a Paplaposi-patak határolja. A patak túlsó, nyugati oldalán mezőgazdasági művelés alatt álló szántóföld, valamint a Zsámbéki út északi oldala mentén a Móric major területe találhatók, illetve a patak nyugati határán a 442 hrsz önkormányzati tulajdonú területen lakóterület tervezett.
A 440/5 hrsz terület déli határán a Zsámbéki út északi odalán fekvő településközpont vegyes területként szabályozott tömb 3 db telekre (445/7, /8 és /9 hrsz) osztva került kialakításra, amelynek az északi

határán fekvő 445/7 hrsz telek beépülése folyamatban van. E telken az alábbi fotó szerinti kisebb csarnoképület került elhelyezésre, amelyben Biztonságtechnikai vállalkozás telephelye és irodája működik majd.





Az 440/5 hrsz ingatlan területe 25,4528 ha.
A telek a Zsámbéki útról nyíló a Tesco Logisztikai raktára nyugati oldala mellett húzódó 439/1 hrsz-ú út folytatásaként a szabályozási terven kiszabályozott kialakítandó út felől közelíthető meg.

A tervezési terület adottságai



A terület terepfelszíne északkeleti irányból északnyugati irányba enyhén lejt. Míg az északkeleti határon a terepszint Bf 165 m magas, addig az északnyugati határon 152,5 m, tehát a terepszint különbség 12,5m kb. 470 m hosszon (átlagos lejtés 2,6 %).

Domborzati adottságai nem kedveznek a beépítésnek, mivel a szintvonalak az autópálya nyomvonalára, illetve a Zsámbéki útra merőlegesek.
A tervezett csarnokok építése jelentős feltöltéssel és bevágással fog járni.

A tervezési terület jelenleg beépítés nélküli belterület, amely már korábban kivonásra került a mezőgazdasági művelés alól. Területe lágyszárú növényzettel fedett. A területen fa, facsoport a terület nyugati oldalát határoló Paplaposi-patak mentén, illetve a nyugati határát jelentő földút mentén található.

A területen nincsenek épületek és létesítmények, nincsenek közművek, a telek nem rendelkezik közmű bekötéssel sem. A területen régészeti lelőhely található. A területre előzetes régészeti dokumentáció (ERD) készül.



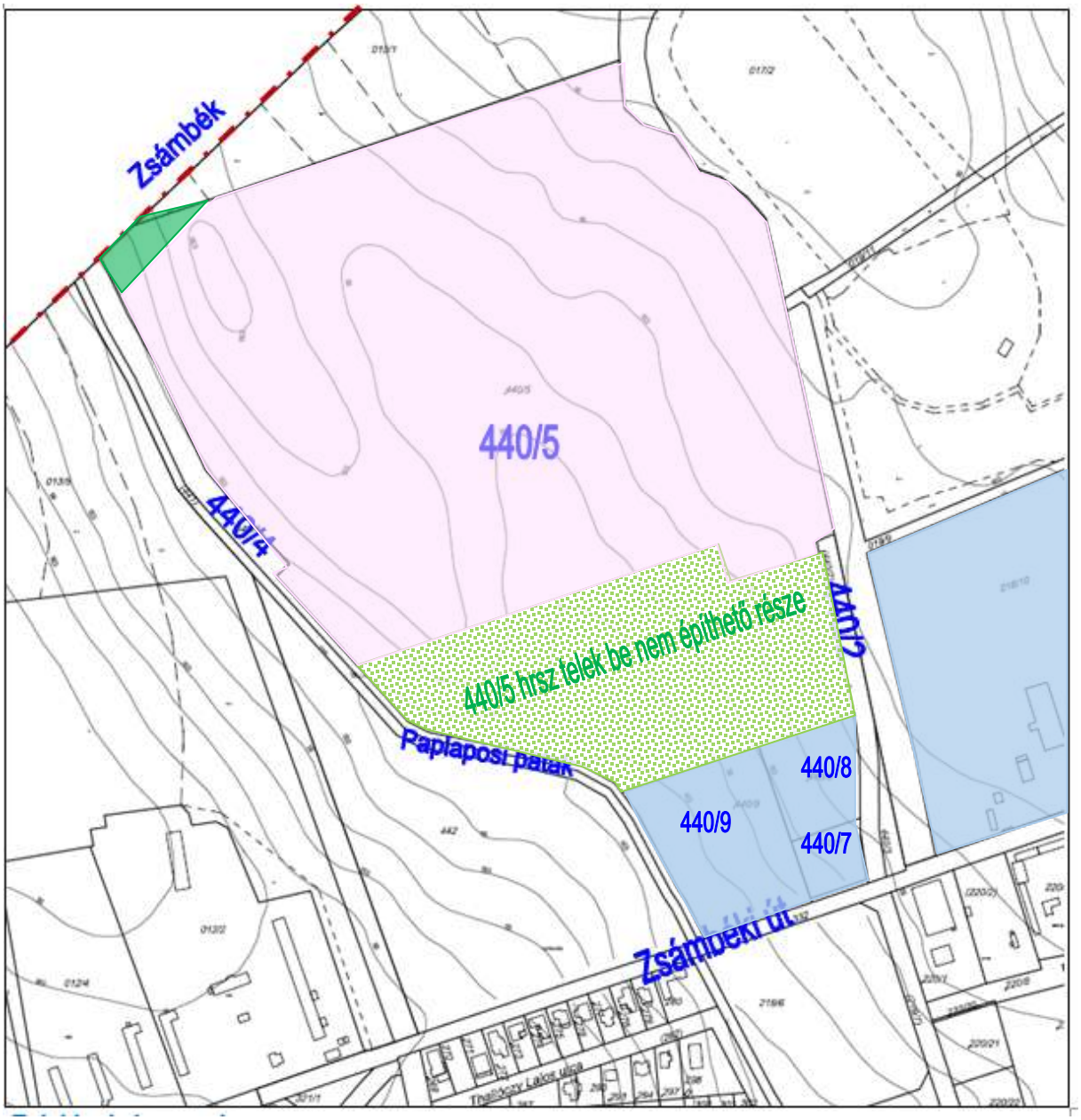


A tervezési terület – szabályozásának adottságai

A tervezéssel érintett 440/2 hrsz telek útként nyilvántartott, amely az ingatlannyilvántartás szerint a Zsámbéki út felől közlekedési kapcsolatot jelentene, azonban a 440/5 hrsz terület megközelítése szempontjából ez a kapcsolat, mint közlekedési terület nem nyitható meg, annak okán, mert a településrendezési terv a Zsámbéki útról történő megközelítést egy ún. „zöld küszöbbel" úgy jelölte ki, hogy zöldterület-közkert területet jelölt kis a 440/2 hrsz területen. A terület megközelítésére pedig a lakó- és az intézményi területek nyugalmának biztosítása érdekében a Tesco Logisztikai Központ területének nyugati oldalán szabályozott ki a gazdasági területek megközelítésére alkalmas 16 m szabályozási szélességű utat. Az inkubátorház irodaépülete telkének keleti határán.
A fejlesztési terület nyugati részét képező 440/4 hrsz ingatlan a Paplaposi -patak medrének tengelyétől a Szabályozási terv által közterületként kijelölt gyalogos közlekedésre alkalmas beépítetlen területsáv.

Azaz a 440/2, /4 és /5 hrsz felhasználásának hatásterületeként az M1 autópálya és a Zsámbéki út közötti terület határolható le településrendezési terv szintjén. Mivel a rendezési terv a terület megközelítését úgy biztosítja, hogy a közlekedési forgalom csak a Tesco Logisztikai központ forgalmával feltárt területen történhessen. Ezért a Tesco Log. Központ nyugati határán kiszabályozott úton keresztül közelíthető meg a 440/5 hrsz területen beépülő gazdasági terület. A Zsámbéki út menti településközpont vegyes területsáv pedig elválasztja a gazdaági területfelhasználási a Zsámbéki út déli határán fekvő tervezett és már beépült lakóterülettől.

Ehhez az elválasztó területsávhoz csatlakozik majd a 440/5 hrsz telek területének északi és középső részén történő beépülésével a déli részen kijelölésre kerülő, a beépítés elől elzárt ún. „telek nem beépíthető terület"130-160 m széles telekrészen védőfásítással és parkosítással kialakításra kerülő zöldfelület, amit a későbbiekben a település lakossága tud majd használni rekreációs / jóléti célokra.

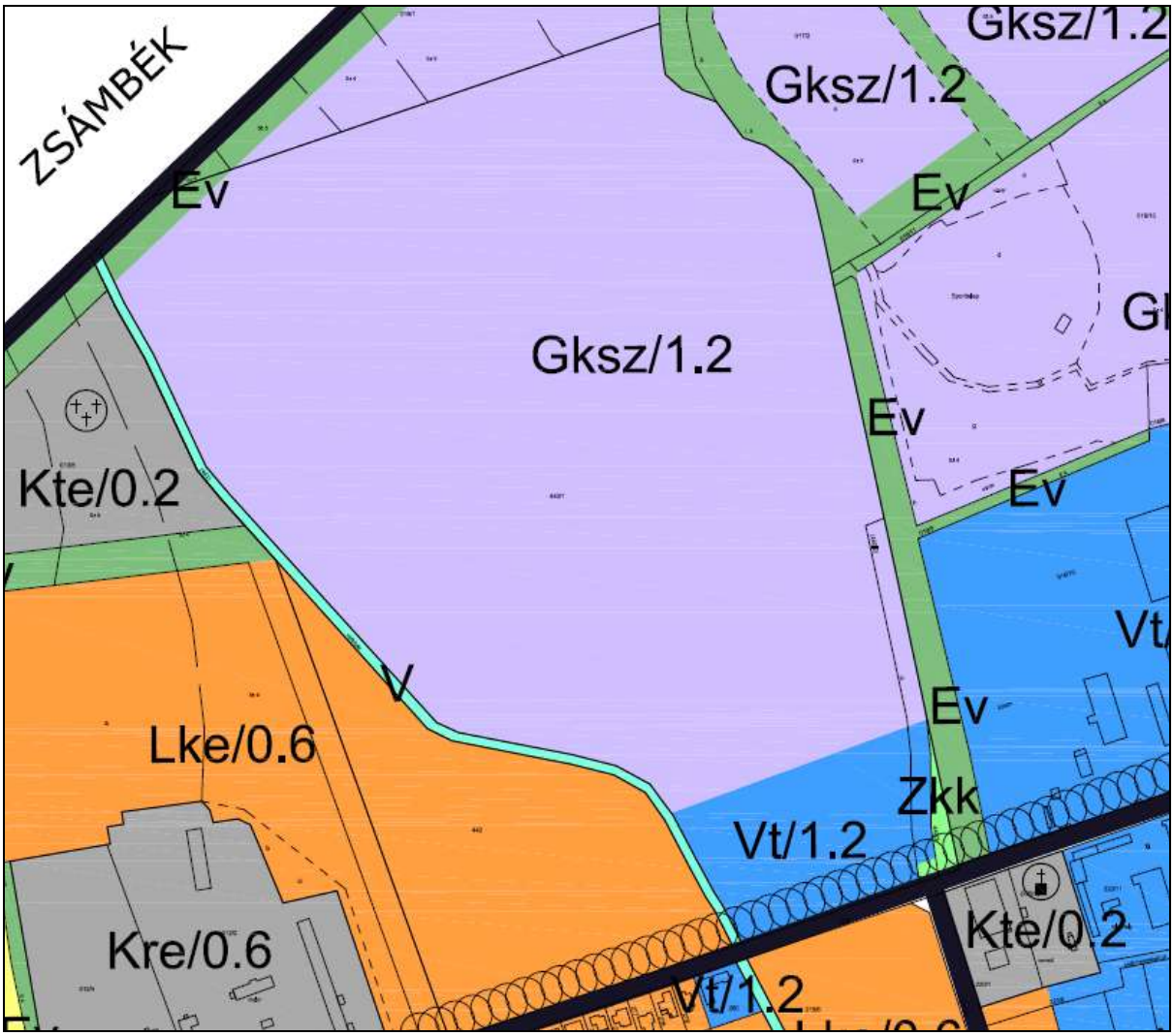


Fenti ábra szerini beépítésre és beépítésre nem kerülő telekrészek jelölését ábrázolja az alábbi fotó.



HERCEGHALOM HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE - kivonat

Lk KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:
Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	Ko OKTATÁSI TERÜLET
Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT	Kre REKREÁCIÓS
Gksz KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ	Ksp SPORTTERÜLET
Zkk KÖZKERT	Kkm KÖZMŰ
Ev VÉDELMI ERDŐTERÜLET	Kte TEMETŐ

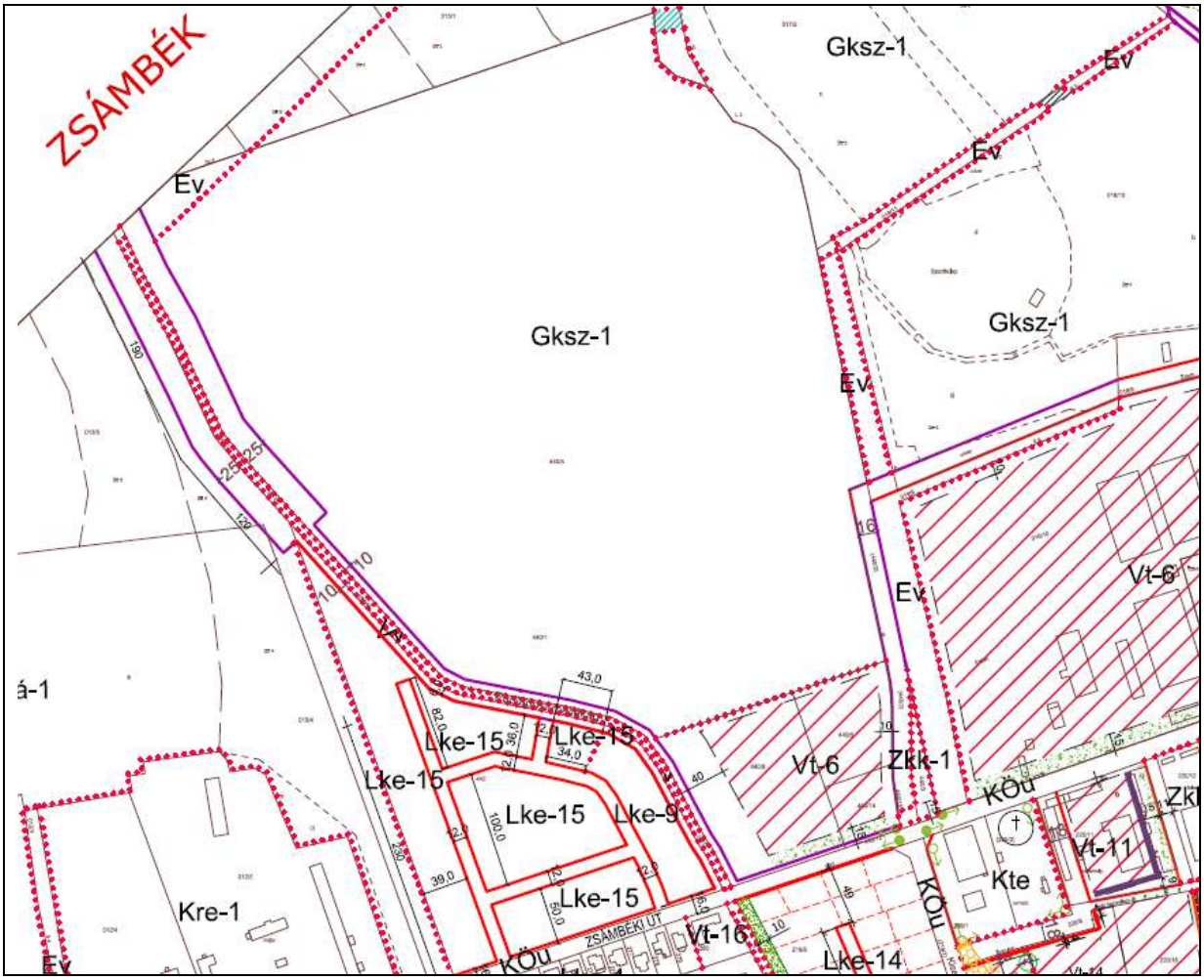


A Szabályozási terven kijelölésre kerülő ún. „nem beépíthető területsáv nem zöldterület-közparkként kerül kijelölésre, hanem marad a gazdasági terület telkének része, egyelőre nem kerül az Önkormányzat tulajdonába, de az előzetes megállapodások szerint a lakosság használhatja.

A HÉSz szabályozási előírásai közé a 440/5 hrsz telek a jelenleg hatályos Gksz-1 építési övezetből, mivel ezen övezet vonatkozik a keletre szomszédos gazdasági területekre egy új csak e területre megállapításra kerülő Gksz-8 építési övezetbe kerül, ahol a beépítési paraméterek és az építési hely kisebb mértékű módosítása mellett biztosítja majd a telek területének használatát, és a be nem beépíthető területen a későbbiekben közösségi használatra átengedett zöldfelület kialakítását. Lásd a továbbiakban az Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója c. fejezetben!

HERCEGHALOM HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE - kivonat

Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:		Zkp	KÖZPARK
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES	Ko	OKTATÁSI TERÜLET	Zkk	KÖZKERT
Vl	INTÉZMÉNYTERÜLET	Kre	REKREÁCIÓS TERÜLET	Ev	VÉDELMI ERDŐTERÜLET
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ	Ksp	SPORTTERÜLET		



A beruházás területének közlekedési feltárása:

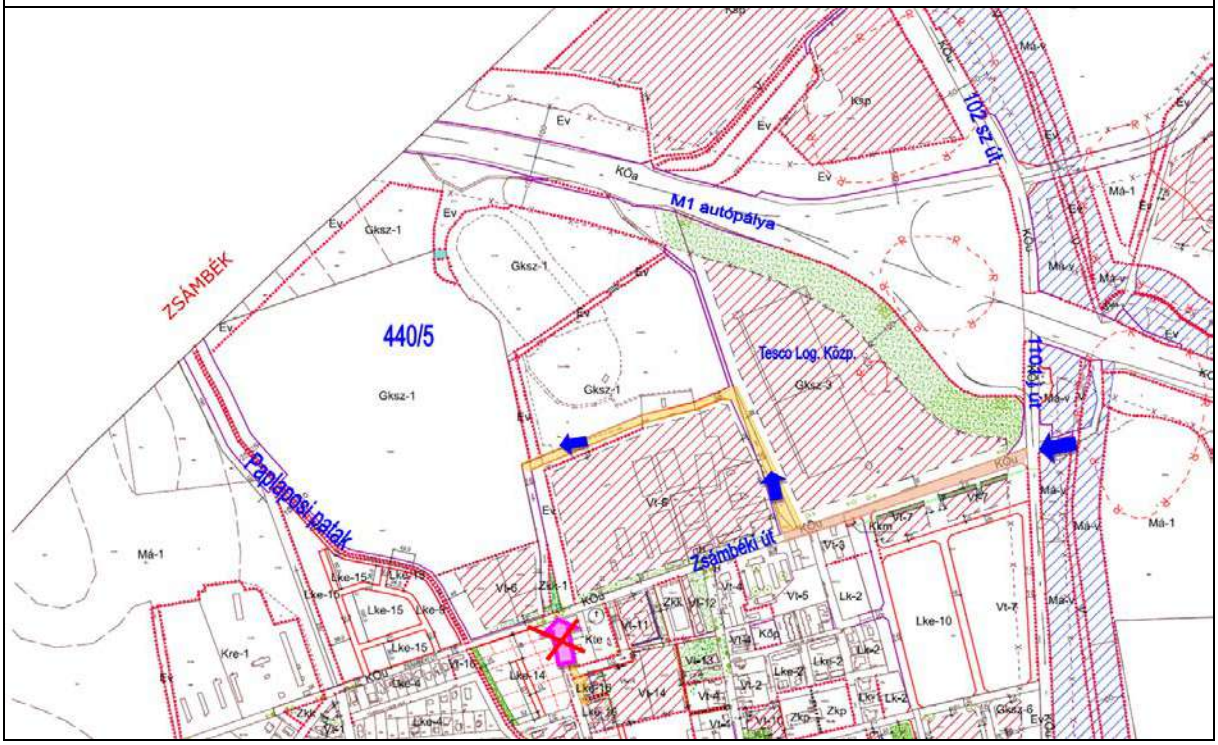
Panattoni terület megközelítési iránya – Szabályozási terven rögzítettek alapján

A közigazgatási terület keleti határának közelében fekvő 102 sz út (Herceghalom M1 – Pilisjászfalu) folytatását jelentő az M1autópálya csomópontot az 1 sz főúttal összekötő 1101 j úti csomópont, amely az ún. település belterületi kapuja, ahonnan személyautóval a lakosság az autópálya csomópont felől megérkezik a településre, a Zsámbéki útra településre ott, ahol a Tesco Logisztikai Központjának beléptető kapuja is található, ahol a kamionok bejárnak a Tesco Log. központ területére. A logisztikai központ nyugati határán északra haladó 16 m szélességre kiszabályozott úton keresztül majd a nyugatról 16 m szélességben kiszabályozott úton érkezik meg a feltáró út a 440/5 hrsz területre. E kiszabályozott út jelenleg még szakaszokban került kialakításra, egyes szakaszok az önkormányzat tulajdonánban vannak, további szakaszok még egyéb vállalkozások tulajdonában.

A 440/5 hrsz terület délről a Zsámbéki útról történő direkt megközelítésének lehetőségét a szabályozási terv egy szándékosan beépített „küszöb”-ként funkcionáló Zkk-1 zöldterület-közkert akadályozza meg annak érdekében, hogy a 440/5 hrsz telek területére megérkező – a logisztikai terület üzemelése miatti többlet - közlekedési forgalom ne zavarja a környezetet, azaz sem a lakóterületeket, sem az

intétményi területeket, elsősorban az általános iskolát, valamint a település egyik jelképét jelentő víztorony állagát veszélyeztető közlekedési forgalomból adódó rezgést se növelje.
Az alábbi ábrán nyilak jelölik a 440/5 hrsz telek megközelítésének lehetőségét.

A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZERINTI MEGKÖZELÍTÉS



Fenti megközelítési irányokat a jelen TTT koncepcionálisan továbbra is megtartja.

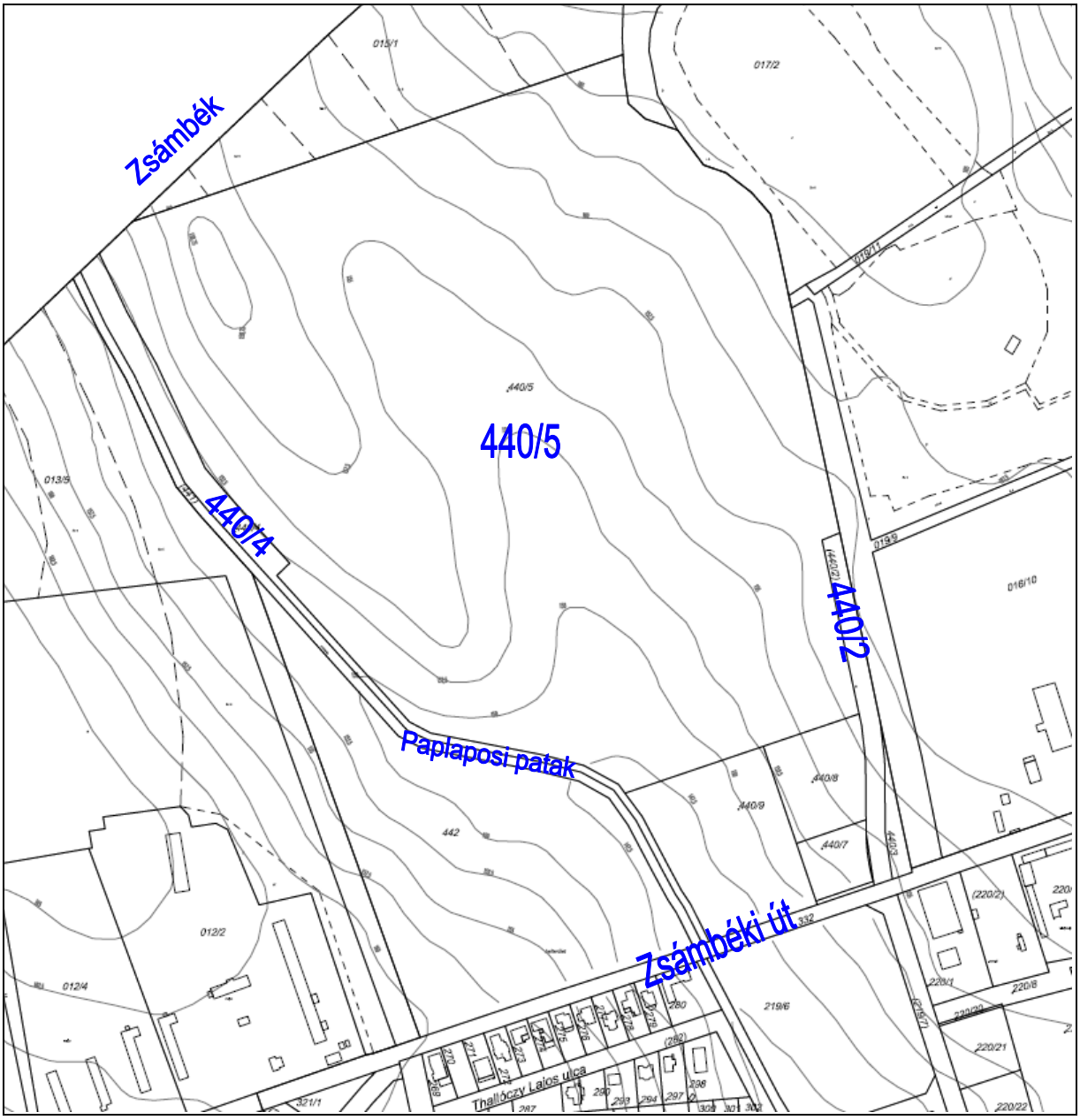
A Tesco Logisztikai Központ bejáratát követően, az Agrosystem Zrt. Irodaháza (a Talentis Projekt szerinti Inkubátorház) telkének keleti oldalán a Zsámbéli úton 7,5 t súlykorlátozó tábla került elhelyzeésre, annak érdekében, hogy a Tesco bejárat utáni útszakaszt a teherforgalom már ne vehesse igénybe.



Tulajdoni viszonyok - fejlesztési terület

Az ingatlanok az fejlesztő tulajdonában vannak.
Földhivatali besorolásuk szerint 440/4 és /5 hrsz telek kivett beépítetlen terület, a 440/2-es hrsz. kivett út.
A fejlesztéssel érintett terület az alábbi 3 db (hrsz. 440/2, 440/4, 440/5) belterületi ingatlanból áll:

	hrsz	telekterület (ha m²)	**művelési ág**	tulajdonos
1.	440/2	4720	kivett út	fejlesztő
2.	440/4	9519	kivett beépítetlen	fejlesztő
3.	440/5	25.4528	kivett beépítetlen	fejlesztő



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ingatlan leíró adatai

2024.11.30

HERCEGHALOM
Belterület 440/2 helyrajzi szám

Szektor: 33
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett út	0	4720	0.00		

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ingatlan leíró adatai

2024.11.30

HERCEGHALOM
Belterület 440/4 helyrajzi szám

Szektor: 33
Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	9519	0.00		

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ingatlan leíró adatai

2024.11.30

HERCEGHALOM
Belterület 440/5 helyrajzi szám

Szektor: 33
Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	25.4528	0.00		

A 440/4, /5 és /2 hrsz ingatlanok tömbjének északi határa az M1 autópálya, nyugati határa a Paplaposi-patak, déli határa a Zsámbéki út, keleti határa a Tesco Logisztikai terület.
A fejlesztési terület beépítetlen terület, amelynek déli határán lévő ingatlanok egyikének beépülése folyamatban van, egy kisebb csarnoképület épül, amelyben építőipari gépek tárolása tervezett a közeljövőben.

Tulajdoni viszonyok - a 440/5 hrsz ingatlant **megközelítő kiszabályozott út tulajdoni viszonyai**

E kiszabályozott út jelenleg még szakaszokban került kialakításra, egyes szakaszok az önkormányzat tulajdonánban, további szakaszok az Agrosystem Zrt. tulajdonában vannak.

Ab) A 440/5 hrsz területre tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása

Az Építészeti terv műszaki leírása szerint az alábbi fejlesztés kerül jelenleg beépítés nélküli, lágy szárú növényzettel fedett 254 528m^2 területnagyságú a településrendezési eszközökben gazdasági területként jelölt és szabályozott 440/5 hrsz belterületi ingatlanon. A tervezett zöldmezős beruházás során logisztikai raktározás funkcióval közel kelet-nyugati tengely tájolással 2 db csarnoképület kerül elhelyezésre. A csarnoképületek szélein több szintből álló iroda funkciójú térrész kialakítása, valamint a hozzájuk tartozó szociális funkciók tervezettem. A csarnoképületeket a beruházó a bérbe kívánja adni, az igények szempontjából akár több bérleményként. A fejlesztés jelenlegi fázisában a bérlők személye még nem ismert.

Az egyes csarnoképületekhez 239 személygépkocsi 47 db kamion férőhelyes felszíni parkoló is létesül.
A tevékenységhez kapcsolódóan az alábbi területek igénybevétele tervezett:

- A csarnokok tervezett száma: 2 db
- A beépített terület mérete: ~7,63 ha
- A burkolt területek összegzett kiterjedése: ~5,93 ha

A terület és környezete domborzat szempontjából jelentős terepviszonyokkal rendelkezik, a terület a nyugatról határoló Paplaposi- patak felé lejt. Míg az északkeleti határon a terepszint 165 m, addig az északnyugati határ 152,5 m magas, tehát a terepszint különbség 12,5m kb. 470 m hosszon, azaz a terület átlag lejtése 2,6%.

Domborzati adottságai nem kedveznek a beépítésnek, mivel a szintvonalak az autópálya nyomvonalára, illetve a Zsámbéki útra merőlegesek.
A tervezett csarnokok építése az egy padlószinten tartott méretüknél fogva jelentős feltöltéssel és bevágással fog járni.

A 440/5 hrsz terület tervezett beépítési mutatói:

Tervezési terület nagysága 254 528 m^2
Beépítettség nagysága 76 357,27 m^2
Beépítettség aránya 29,99 % (megengedett max 30%)
Zöld felületek nagysága 120 241,94 m^2
Zöldfelület aránya 47,24 % (megengedett min 35 %)
Burkolt felületek nagysága 57 928,36 m^2
Épületmagasság: 11,99 m (legnagyobb max 12 m)
Személygépjármű parkolók száma 239 db
Tehergépjármű parkolók száma 47 db

A telek déli, Zsámbéki út menti részén kb. 50 000 m2 (5 ha) területre nem kerül sem épület, sem út, mivel azt a lakó- és intézményi területek felé zöldfelületként kívánja a Beruházó meghagyni.
A fejlesztési terület bejárata a terület délkeleti sarkán kerül kialakításra. A csarnoképületek telepítése során cél volt, hogy az azokat kiszolgáló épületek, műtárgyak a két épület között helyezkedjenek el, ezzel kialakítva egy középső szerviz zónát, amely egyben rendezi is, a különböző funkciójú kiszolgáló épületeket.
A két egyforma ~38 000 m2 területű logisztikai csarnok külön-külön körbejárható mind az északi mind a déli oldalán a dokkoló házak kialakításál történik a rakodás. Mind a két épületnél a sarkokon, illetve középen mind az északi és mind a déli oldalon két-két iroda elhelyezési opció a bérlői igények függvényében, így egy épület összesen 8 bérlőt tud kiszolgálni egyszerre.

A létesítményben a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (https://njt.hu/jogszabaly/2005-314-20-22) 1-3. számú mellékleteibe tartozó létesítés, gyártási tevékenység telepítése nem tervezett.

A csarnokok előregyártott vasbeton szerkezetű épületek lesznek, melyek teljes egészében előregyártott vasbetonszerkezettel, előregyártott vasbeton oszlopokkal és főtartókkal, szerelt szendvicspanel homlokzati burkolattal és könnyűszerkezetes tetőfedéssel épülnek majd.

A 440/5 hrsz-ú teleknek a Zsámbéki út déli oldalán lévő település felőli lakó- és településközpont vegyes területhez közeli déli telekrészén egy 50.000 m^2 területű fásított, parkosított zöldterületként, egy olyan zöldfelületi „védősáv” kerül kialakításra, amelyet a beruházó a település vezetésével egyeztetve átad a lakosság használatára.

A telek déli részén kialakított 5 ha területnagyságú zöldfelület kialakításának és az északra tolt két nagyobb épületrész elhelyezésének kettős jelentősége van. A csarnoképületek zajvédő falként csökkentik az M1 autópálya zaját. Miközben a telek felső északi részére feltolt épületek körüli forgalom zajterhelését és légszennyező anyagait a telek déli oldalán elhelyezkedő 5 ha-nyi zöld védőterület tartja távol a védendő területektől.
A csarnokok működéséhez szükséges kiszolgáló épület, épületrészek és a kamionparkolók nagy része a két épület közé kerül elhelyezésre hasonlóan a kiszolgáló funkciók (sprinkler gépház és tartály, trafó stb.) elhelyezésére szolgáló melléképületek, építmények elhelyezéséhez. Az épületek, építmények csoportosított elhelyezéséből csak a bejáratnál elhelyezkedő portaépület kivétel.
A raktárépületetek, cross-docking rendszerben készülnek, megközelítésük gyalogosan az irodán keresztül azok mellett síkban, illetve dokkoló rendszeren (loading house) keresztül történik. Az épületek körül a logisztika igényeknek megfelelően úthálózat létesül egyirányú forgalmi rendszerrel.

A csarnoképületek kialakítása szempontjából az egységesítés és a tagolás fontos szempont.

Mivel a költséghatékonyság nagyon fontos eleme a beruházásnak így egy olyan egységes keretrendszert alakítottunk ki a beépítési- és az építészeti terv, ami egészen a portaépülettől kezdve a csarnoképületen teljesen a kiszolgáló épületekig / műtárgyakig végig tud futni. Ez igazából egy acél keretrendszer, ami az épülethez arányaiban jóval kisebb méretű portának egy kapuzatot, egy keretet ad ezzel kiemelve a bejárati részt, és helyet adva a feliratoknak és az egész területen végig futó vertikális zöld területnek.
Ez a keretrendszer fut végig a csarnokon az irodarészeken előtt több funkciót betöltve. Kijelöli a bejáratot, helyet ad az épület számozásnak, a bérlői, illetve Panattoni logóknak, feliratoknak azt egy egységbe rendezi. Erre fut föl a vertikális zöld, egyben egy kis intim teret kialakítva az irodarész előtt, illetve ahol szükséges a tájolásnak ott árnyékolóként is szolgál.
Ugyanebbe a keretrendszer illeszkedik bele az a körül határolás is, amely a kiszolgáló területeken elhelyezkedő sprinkler gépházat és tartályt, illetve a trafó építményeit teszi egységessé a körbefutó vertikális zöld „fallal".
Az irodák előtti és ezzel a vertikális „kerttel" az ipari területnek a megszokottaktól eltérően zöldebb, barátságosabb kialakítást és környezetet adva.
Az irodarészeket kiemelő keretrendszer tagolja a hosszú épülettömeget. Azonban ez még így is jelentősméreteket, és volument jelent. Ezt kívánja feloldani az Építészeti kialakítás azzal, hogy az épületet vizuális módon homlokzati színezéssel tagolja egy egységes több színből álló séma alapján. Kiemelve a Megbízó preferencia színét a kéket úgy, hogy ezekhez közeli harmonikus megjelenés alakuljon ki. A színezés osztása igazodik a tartószerkezeti rendszerhez, így 24, illetve 12 m-ként változik.

Az épületek szabadon állóak lapostetős kialakítással, előregyártott vasbeton vázas kialakítással, szerelt homlokzati szendvicspaneles burkolattal, melyek a helyi előírások, a tervezési program, a funkcionális kapcsolatok, és az elhelyezkedés figyelembevételével kerülnek kialakításra.

A két raktárépület két ütemben fog felépülni. Elsőként a déli csarnok és a portaépület, azt követően az autópálya felöli épület kerül megvalósításra.

A két épület a homlokzati színezésen kívül és a tükörképben elhelyezett elektromos és gyengeáramú fogadóhelyiségeket és sprinkler alközpontot kivéve teljesen egyforma épület lesz. Lásd a Beépítési tervnél a homlokzati – színezés - látványterveket!

A terület beépítéséhez az alábbi beépítési paraméterek módosítása szükséges, valamint a beépítés helyét ún. építési hely jelöli ki, illetve ún. nem beépíthető terület is kijelölésre kerül (a 440/5 hrsz déli részén Zsámbéki út menti VT-6 építési övezet határától északra kb. 130-160 m széles 5 ha területnagyságú), amelyet a beruházó az önkormányzattal megkötésre kerülő (településrendezési) szerződés keretében átenged a települési lakosság számára használatra.
A beépítési mutatók változása az alábbi:

beépítési paraméterek	HATÁLYOS	TERVEZETT
építési övezet jele	Gksz-1	Gksz-8 (ÚJ építési övezet csak a 440/5 hrsz területre vonatkozik
legnagyobb beépíthetőség (%)		
terepszint felett	30	40
terepszint alatt	30	40
legkisebb zöldfelület	35 %	25 %
legnagyobb megengedett épületmagasság	12 m* *technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magassággal létesíthető	16 m* *technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magassággal létesíthető

elhelyezhető rendeltetések általánosan a GKSz területekre (HÉSZ 60.§)	nem **jelentős** zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg (lásd ezen táblázat alatt)	Az OTÉK 19. § szerint rendeltetések, kivéve lakás, illetve munkásszállás nem helyezhető el.
a 440/5 hrsz területre vonatkozó egyéb előírás (HÉSz 61. § (1)	A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.	
egyéb szabályozási elemek kijelölése	HÉSz szerint: előkert 10 m, oldalkert7,5 m és hátsókert 15 m	▪ az elő-, oldal- és hátsókert helyett a konkrét építési hely
	nincs egyéb szabályozási elem	▪ nem beépíthető terület
a gazdasági terület megközelítése	a területtől keletre (334, 439/1 út területeket, valamint a 016/8 hrsz és 019/10 hrsz ingatlanok déli határát érintően) kiszabályozott úton keresztül.	
	440/5 hrsz terület délről a Zsámbéki útról történő direkt megközelítésének lehetőségét a szabályozási terv egy szándékosan beépített „küszöb”-ként funkcionáló Zkk-1 zöldterület-közkert akadályozza	
HÉSz gazdasági területre vonatkozó általános előírások	vonatkoznak	vonatkoznak
építési övezetre vonatkozó előírások	Gksz-1 előírásai	Gksz-8 (tervezett) előírásai

Az OTÉK 19.§. szerint elhelyezhető rendeltetések (a rendezési tervkészítés jóváhagyása 2018 decemberében történt (12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelet) ezért az OTÉK 2021.04.22-én hatályos állapotát kell figyelembe venni!)

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

A HÉSZ - Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018(XII.15.) önkormányzati rendelete kivonat – Gksz területekre

– HATÁLYOS - kivonat

60.§ (1) Az építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg.

(2) Az egyes létesítmények bejáratát úgy kell kialakítani, hogy a behajtani szándékozó járművek parkolóhely igénye telken belül legyen biztosított, és a közúthálózat forgalmát ne akadályozzák.

(3) A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,5 m-t. A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.

(4) Amennyiben a gazdasági terület építési telkén az építési övezet részletes előírása szerinti épületmagasságot technológiai okból meghaladó építmény kerülhet elhelyezésre, abban az esetben a technológiai célú építményt a telekhatártól legalább az annak magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.

(5) A településközpont területtel, különleges területtel, vízgazdálkodási területtel, illetve közparkkal szomszédosan elhelyezkedő gazdasági terület telkén belül, az eltérő terület-felhasználás felé eső telekhatár mentén kötelező védőfásítást létesíteni.

(6) Az ingatlan határain a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.

(7) Az építési övezet telkein kihangosító berendezés nem helyezhető el.

56.Gksz-1 jelű építési övezet – **HATÁLYOS - kivonat**

61.§ (1) A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben magánút legalább 16,0 m-es telekszélességgel létesíthető.

(3) Az épületmagasság legfeljebb 12 m.

(4) Technológiai okból a legmagasabb pontján legfeljebb 30 m magasságú kémény, siló, antenna létesíthető.

A beépítési terven megjelenő növényzet helye és kialakítása a Szabályozási koncepcióba bekerült és annak elemei megfogalmazásra kerültek.
Lásd az Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója c. fejezetben.

B) A 440/5 hrsz területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Ba) A fejlesztési célt, változást **szemléltető** beépítési terv, valamint a látványtervek bemutatása

Herceghalom Logisztikai Központ - Építési Engedélyezési Terv – kivonatok
Készítette: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. (H-1033 Budapest, Hévízi út 3/A) (2024 március)

Helyszínrajz és zöldfelületek kialakítása



Az alábbiakban bemutatásra kerülő tervlapok a jelen tervdokumentáció végén a Terviratokat követően is beillesztésre kerültek, PDF nagyítható formában!

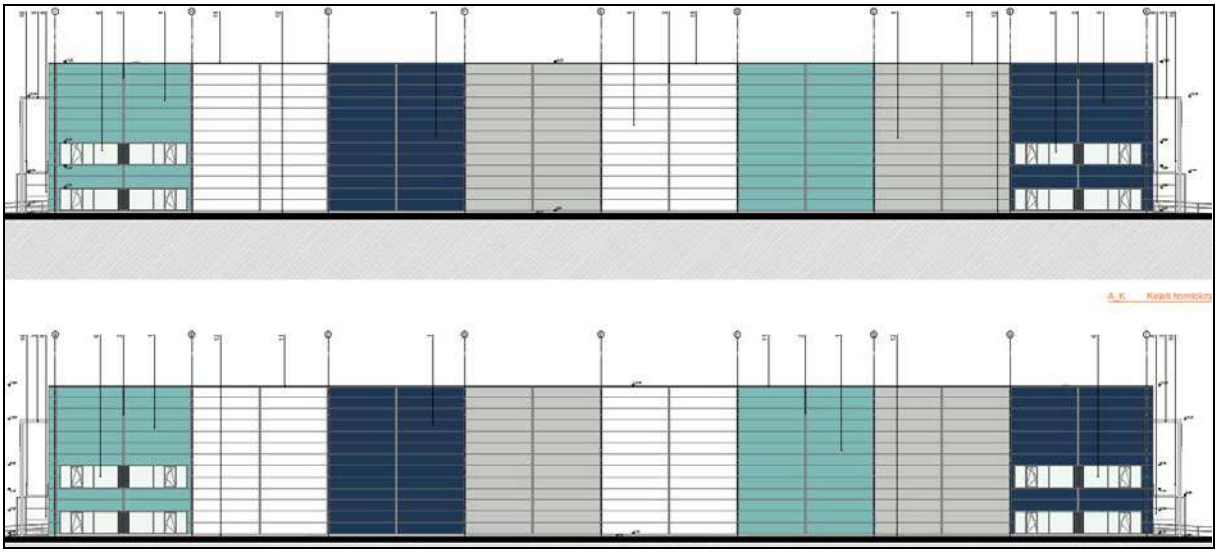
A beépítésre nem **kerülő** déli telekrész Zöldfelület



Homlokzatok – tagolása, színezése







Látványtervek








PANATTONI


PANATTONI

Bb) A fejlesztési célt, változást bemutató Építészeti tervvel kapcsolatban megfogalmazódó további Építészeti vélemények és javaslatok, illetve az EVD határozatában tett vélemények megfogalmazása és beillesztése a tervbe

Az építészeti fejezet TTT részeként az építészettel kapcsolatos szempontokat foglalja össze, tehát nem építészeti vélemény, hanem a projekt megvalósításának, megvalósíthatóságának összegzése építészeti szempontból.

A tervezett épületek megvalósítását adottságnak tekintjük.
Az épületek méretét szerkezetét és funkcióját az építészeti meggondolásokon kívül nyilván számos egyéb tényező befolyásolta, így ezekkel kapcsolatosan is csak, mint adottságokról írunk.

A projekt környezetében élők ellenérzései sok tekintetben megfogalmazódtak. A települési Főépítész véleménye ezek a szempontokat is tartalmazza.
Számos egyéb szempont is felvetődött, amit érdemes a megvalósításnál figyelembe venni.

A következő felsorolás olyan szempontokat vet fel, ami csökkentheti a lakosság és a környező településen élők ellenállását a projekttel kapcsolatban

1. Érdemes lenne meggondolni a terület megközelítését jelentő bejárat elhelyezését. A 440/2 Hrsz-ú út meghosszabbításával a bejárat a két épület közötti sáv tengelyében lenne elhelyezhető. Így az épületek gépkocsival vagy teherautóval egyetlen befordulással lennének megközelíthetők a tervezett 3-4 fordulás helyett.
   Ezáltal a porta nem a falu felé nézne és a jelenleg tervezett bejárat helyén összefüggő zöldfelület lehetne kialakítani.

2. a porta áthelyezésével a nem a falu felőli oldalon történne a teherforgalom, ami az épület funkciójából adódóan az áruszállításon túl a telep működésének feltételeit biztosító egyéb szállítási feladatokat is ellát (pl. hulladékszállítás stb.) Ez azért lenne fontos, mert így a teherforgalom nem az 50 000 m2-es elválasztó zöldsáv területére kerülne, jobb izoláltságot biztosítva és nem zavarva az ingatlan déli részén a beépítés nélküli területen megvalósuló zöldsáv területén tervezett rekreációs funkciót.

3. A terep lejtésviszonyait a telek egészére nézve nevezhetjük enyhének, de az épületek méreteihez képest ezek jelentősek. Az épületterveket és a geodéziai adatokat összevetve felvetődik az a kérdés, hogy lehet-e az épületet a tervezett balti szintmagassághoz képet lejjebb elhelyezni. Ez kb. 1- 1. 5 métert jelentene, azaz a padlóvonal a tervezett Bf. 156.25 helyett a Bf. 154 és Bf. 153 közé, vagy annál lejjebb kerülne. Elképzelhető, hogy költségek szempontjából ez többletet jelent, bár az alapozási technológia (cölöpalapozás) valószínűleg olcsóbbá válhatna. Településképi szempontból jobban elrejtené a rendkívül jelentős méretű kubust. A Zsámbéki út (azaz a falu felől) mindenképpen kedvezően befolyásolná a tömeg megjelenését.
   Az építkezés megvalósulása során kialakuló tájseb mértékének, arányának csökkentése nagyon fontos szempont lehet a fentiek megfontolásánál.

4. Szintén fontos lenne, hogy az 50 000 m2-es közpark jellegű zöldfelület lehetőleg - az EVD határozatban is kikötötten - nagyméretű lombos fákkal legyen kialakítva, amelyek képesek a 13.5 méter magas homlokzatot legalább részben eltakarni. A cél itt is az, hogy minél kevésbé legyen látható a csarnok óriási tömege. Véleményünk szerint a fák mérete és lombkoronája nagymértékben befolyásolhatja az épületek Zsámbéki út felőli megjelenését.

5. Érdemes lenne előre meghatározni a fák típusát és mennyiségét, továbbá az ültetéskori magasságát. Egyes fafajták évente 20-50 cm-t nőnek, míg mások akár 60-100 cm-t is. A 13.3 méteres homlokzati felület takarásához érdemes lenne megbecsülni, hogy mennyi idő kell ahhoz, hogy az egyes fafajták elérjék azt a magasságot, ami már takarásként értelmezhető. A fafajták típusának és mennyiségének meghatározásához jó lenne egy kertésztervező koncepcióját is látni a terv részeként.

6. A csarnoképületek homlokzatának színekkel történő tagolása nehezen értelmezhető ebben a környezetben. Ez a megoldás inkább feltűnővé teszi az épületeket, ami itt nem lehet cél, tekintettel az építészeti és lakossági szempontokra.
   A homlokzat kék színezését is érdemes lenne átgondolni. Hivatkozva a PVKH EVD dokumentációra adott határozatának 9.-ik pontjára határozatában 9.-ik pontjára, érdemes lenne meggondolni az épület sötét tónusú, pasztell színű homogén színezését. A homlokzati architektúrát megfelelően egészítheti ki egy örökzöld futónövényzet, amely akár tagolhatja vertikálisan is a homlokzatot a kamionbeállók ritmusában. (Pl. borostyán, kúszó lonc stb.)
   A homlokzati növényfal egyben árnyékolást is biztosíthat a csarnok számára, amely kedvezőbb klimatikus viszonyokat teremthet a belső terekben. A tervezett 13.30 méteres homlokzatmagasság takarását akár több szintű (gyep-, cserje- és lomkorona) növényzettel is meg lehet oldani:

   1. A Zsámbéki út felőli tervezett közpark jellegű zöldterület magas lombos fáival,
   2. Az épületen elhelyezett növényfallal (pl. borostyán vagy más örökzöld futónövény alkalmazásával).
   3. A futónövényzet jól kiegészítheti a homlokzat egységes sötét pasztellszínű megjelenését.

   A beépítési terven megjelenő növényzet helye és kialakítása a Szabályozási koncepcióba bekerült és annak elemei megfogalmazásra kerültek. Lásd az Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója c. fejezetben.

7. A Településképi rendeletnek megfelelően nem javasolt a Zsámbéki út felé eső oldalon a csarnoképületeken reklámtáblák stb. elhelyezése. Amennyire a dokumentációból kiderül, az épületek funkciója elsősorban raktározás és nem kereskedelem, így a reklámok vélhetően üzleti szempontból a falu felőli oldalon nem szükségesek.

8. A felszíni vízelvezető rendszerek kialakításánál érdemes megfontolni azok méretezését tekintve, hogy a csapadékmennyiség változása az utóbbi évtizedekben jelentős. Itt szintén a denkstatt Hungary Kft. EVD dokumentáció megállapításai érdekesek. A Paplaposi patak terhelését mindenképpen figyelembe kell venni, különösen a területtől délre fekvő lakóövezet szempontjából.
   A műleírásban említett szivárgórendszer kifolyási pontját a talajmechanikai és geotechnikai adatok alapján méretezni kellene, illetve elhelyezésesüket is jó lenne a terveken ábrázolni. A denkstatt Hungary Kft. által az EVD dokumentációban közölt adatok arra engednek következtetni, hogy jelentős mennyiségű víz elszivárogtatását kell megoldani.
   A csapadékvíz ideiglenes tárolása telken belül történik, majd késleltetve kerül a befogadó patakba. A teljes csapadékvíz-elvezető rendszerre Beruházó vízjogi létesítési, majd üzemeltetési engedélyt is fog szerezni!

9. Célszerű lenne esetleg szikkasztó rendszereket is betervezni a tanulmányok adatait figyelembe véve.
   Az EVD dokumentációban tervezett záportározóknak csak a felülete látszik, mélységükről nincs adat. A környezetvédelmi tanulmányban közölt adatok alapján elképzelhető, hogy 3 m körüli mélységre lesz szükség figyelembe véve a kb.135 000 m^2-nyi burkolt felületet (épületekkel együtt). A záportározók helye is kérdéseket vet fel vízelvezetési szempontból. A vízmozgások irányát meg kellene határozni, illetve azt is, hogy mi lesz a záportározókban összegyűlt vízzel. A denkstatt Hungary Kft. által készített dokumentáció 5.3 pontjában közölt adatok szerint a napi csapadék maximuma 85 mm is lehet.

10. A dokumentáció egy vélhetően 5-20 éves távlatú üzleti beruházás megvalósításáról szól. Nincs arról szó és talán végig sincs gondolva, hogy mi történik az épületekkel és azok környezetével az üzleti periódus lejárta után. Két ilyen rendkívül nagyméretű vasbetonszerkezetű épület hasznosítása vagy bontása kiemelkedően nagy feladat. Látjuk, hogy az ilyen épületek mind az önkormányzatoknak, mind a lakosságnak gondot jelentenek, ha kihasználatlanul, gondozatlanul állnak a vármegye egyik legszebb természeti részén. Javasoljuk ezeket a szempontokat is szerepeltetni a tervdokumentáció részeként.

Véleményünk szerint a tervezett projekt minden olyan előnyét érdemes kiemelni, amely a környezetében élők számára elfogadhatóbbá teszi a létesítmény megvalósulását. A fenti javaslatok ezeket az előnyöket igyekeznek megfogalmazni településképi-építészeti szempontból.

Valószínűleg az egyes szakhatóságok feltételeinek való megfelelésen túl, a helyi lakosság, a civilszervezetek és a Képviselő testület számára is érdemes elfogadhatóbbá tenni a beruházás tényét, túl azon, hogy ezek a kérdések az építési jogot érdemben nem befolyásolják.

Bc) A fejlesztési cél, változás bemutatása Herceghalom Község Településrendezési Eszközeihez, Településképi dokumentumaihoz **történő** illeszkedés tükrében

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – HERCEGHALOM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Herceghalom Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Herceghalom Község Településfejlesztési Koncepció: 172/2018.(XII.11.) számú határozat
- Herceghalom Község Településszerkezeti terv: 173/2018. (XII.11.) számú határozat
- Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzat: 12/2018. (XII.15.) rendelet

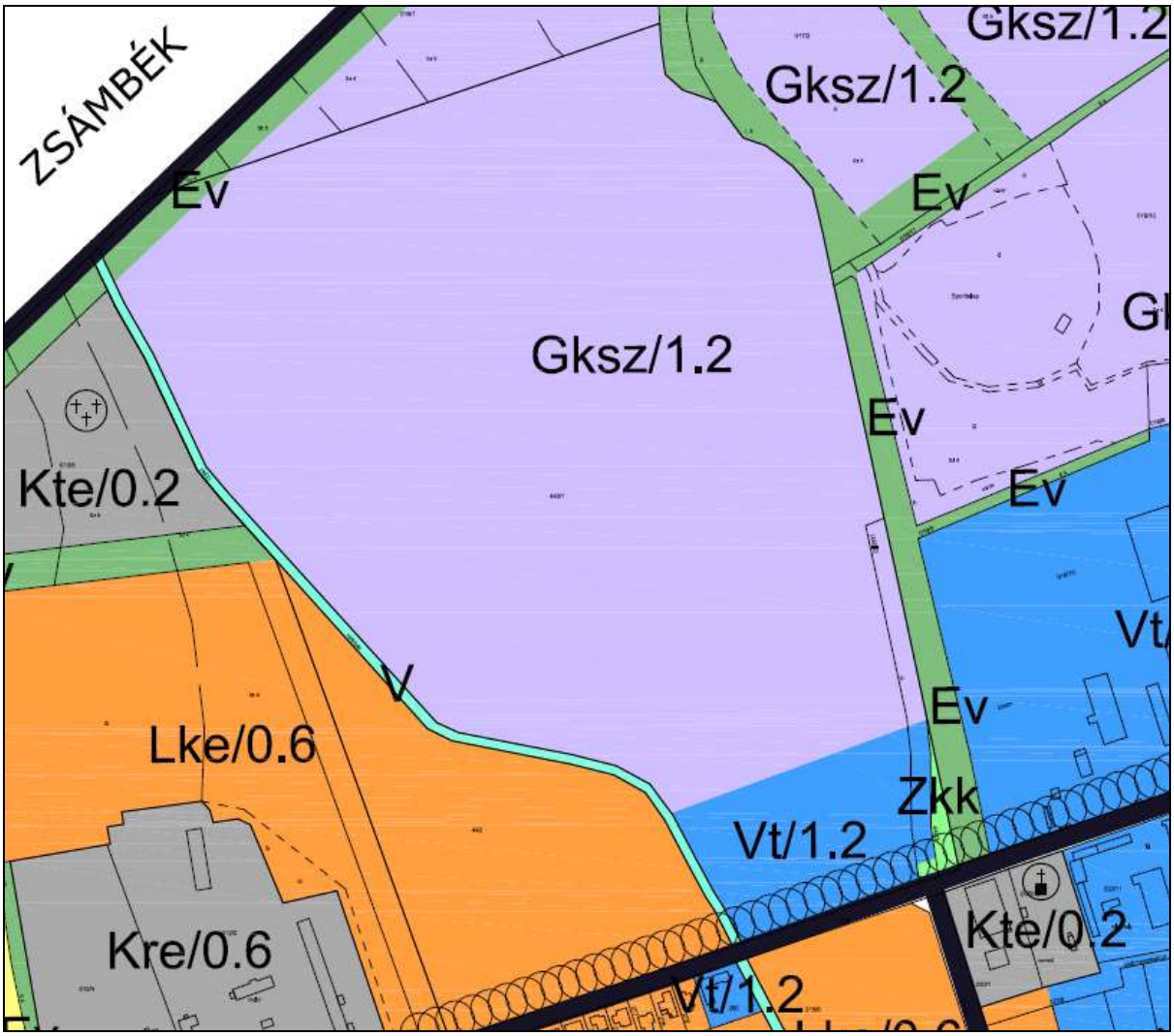
A 440/5 hrsz ingatlant Herceghalom Község HATÁLYOS Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti terv: TSZT és Helyi Építési Szabályzat: HÉSz) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba és Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolja.

Lásd az alábbi kivonatokat.

Herceghalom Község Településszerkezeti terve: TSZT – hatályos - 173/2018. (XII.11.) sz. hat.

Gksz: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

HERCEGHALOM HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE - kivonat	
Lk KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:
Lke KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	Ko OKTATÁSI TERÜLET
Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT	Kre REKREÁCIÓS
Gksz KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ	Ksp SPORTTERÜLET
Zkk KÖZKERT	Kkm KÖZMŰ
Ev VÉDELMI ERDŐTERÜLET	Kte TEMETŐ

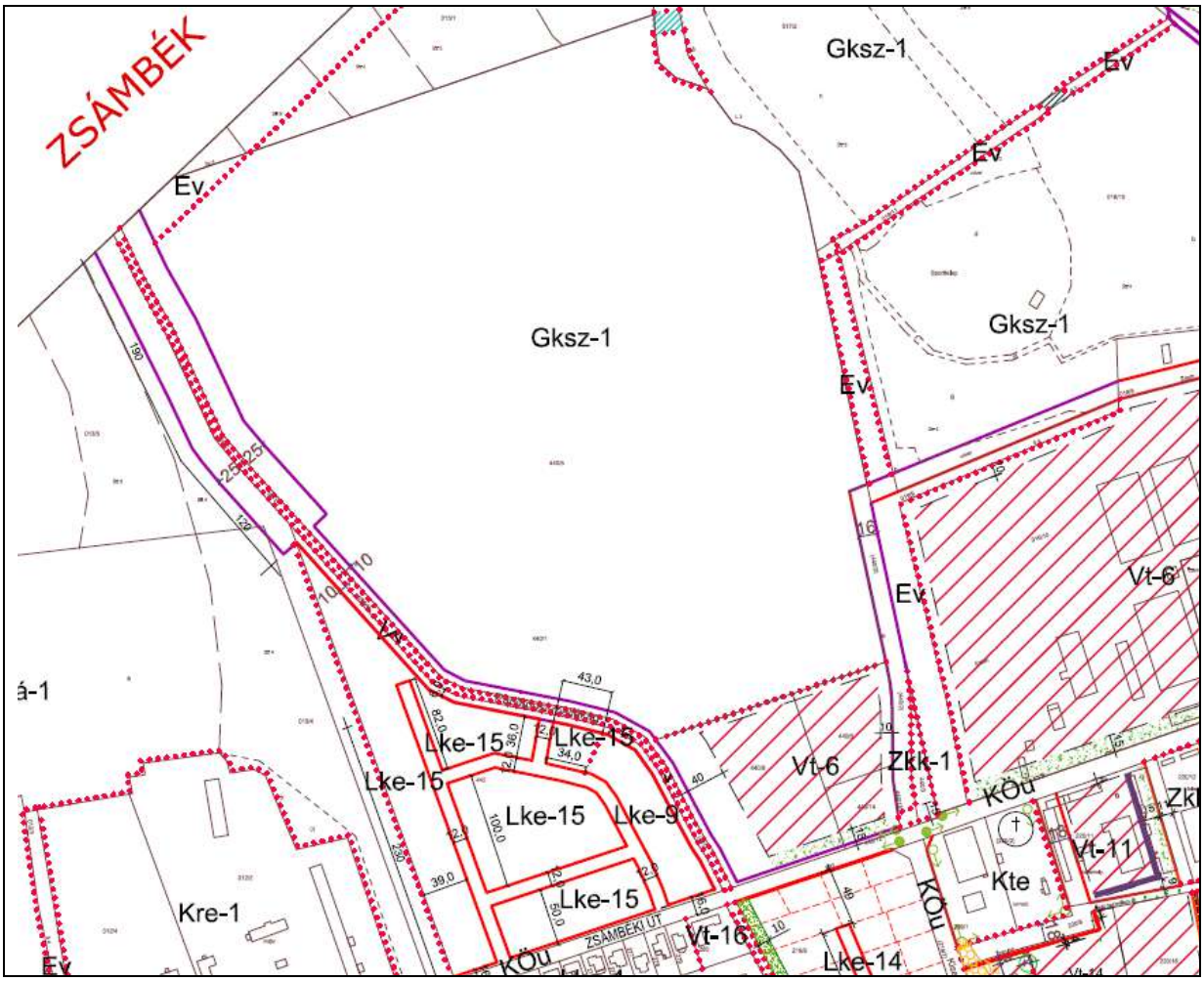


Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: HÉSz és SZT

12/2018. (XII.15.) rendelet önkormányzati rendelet

Gksz-1: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet

HERCEGHALOM HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE - kivonat					
Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:		Zkp	KÖZPARK
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES	Ko	OKTATÁSI TERÜLET	Zkk	KÖZKERT
Vi	INTÉZMÉNYTERÜLET	Kre	REKREÁCIÓS TERÜLET	Ev	VÉDELMI ERDŐTERÜLET
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ	Ksp	SPORTTERÜLET		



A Gksz-1 **jelű** építési övezetre vonatkozó HATÁLYOS szabályozási **előírások** – kivonat - HÉSZ

A Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházás megvalósítása céljából vásárolta meg Herceghalom Paplaposi-pataktól keletre, a Zsámbéki úttól északra fekvő korábbi 440/1 hrsz (jelenleg 440/5 és 440/4 hrsz) területet.
A terület Herceghalom Község Településrendezési Eszközeiben Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, a Paplaposi-patak (mellékág) vízgazdálkodási területe mentén pedig 10 m, illetve 25 m kiszabályozott közterület halad végig a gazdasági terület nyugati határán.

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2018(XII.15.) önkormányzati rendelete
HERCEGHALOM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

egységes szerkezetbe foglalva a 13/2019.(IX.30.) és a 7/2020.(VII.15.), és a 9/2020. (IX.04.) sz., a 10/2021.(IV.13.) sz., a 24/2021. (XII.15.) sz., a 12/2022. (VI.15.) sz., a 13/2022. (VI.15.) sz., a 15/2022. (VII.07.) sz., a 18/2022. (IX.08.) sz, valamint az 5/2024. (III.12.) számú önkormányzati rendeletekkel

2. Értelmező rendelkezések

4.§ E rendelet alkalmazásában:

b) **Háromszintű növénytelepítés:** háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m^2–re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

j) **Védőfásítás:** az a növénytelepítés, amely esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 100 m^2–re számítva legalább 1 db nagy, illetve 1 db közepes lombkoronát növesztő fa és 15 db cserje kerül telepítésre.

55. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

60.§ (1) Az építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg.
(8) Az egyes létesítmények bejáratát úgy kell kialakítani, hogy a behajtani szándékozó járművek parkolóhely igénye telken belül legyen biztosított, és a közúthálózat forgalmát ne akadályozzák.
(9) A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,5 m-t. A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.
(10) Amennyiben a gazdasági terület építési telkén az építési övezet részletes előírása szerinti épületmagasságot technológiai okból meghaladó építmény kerülhet elhelyezésre, abban az esetben a technológiai célú építményt a telekhatártól legalább az annak magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
(11) A településközpont területtel, különleges területtel, vízgazdálkodási területtel, illetve közparkkal szomszédosan elhelyezkedő gazdasági terület telkén belül, az eltérő terület-felhasználás felé eső telekhatár mentén kötelező **védőfásítást** létesíteni.
(12) Az ingatlan határain a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.
(13) Az építési övezet telkein kihangosító berendezés nem helyezhető el.

56.Gksz-1 jelű építési övezet

61.§ (1) A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.
(2) Az építési övezetben magánút legalább 16,0 m-es telekszélességgel létesíthető.
(3) Az épületmagasság legfeljebb 12 m.
(4) Technológiai okból a legmagasabb pontján legfeljebb 30 m magasságú kémény, siló, antenna létesíthető.

A HÉSZ. 2. melléklete Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói c. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
2.4. számú melléklet Beépítésre szánt területek Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek										
31.	Gksz-1	szabadon álló	5000	30	35	12,0*	7,5	15,0	10,0	*technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magasság gal létesíthető

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK –Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet

HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

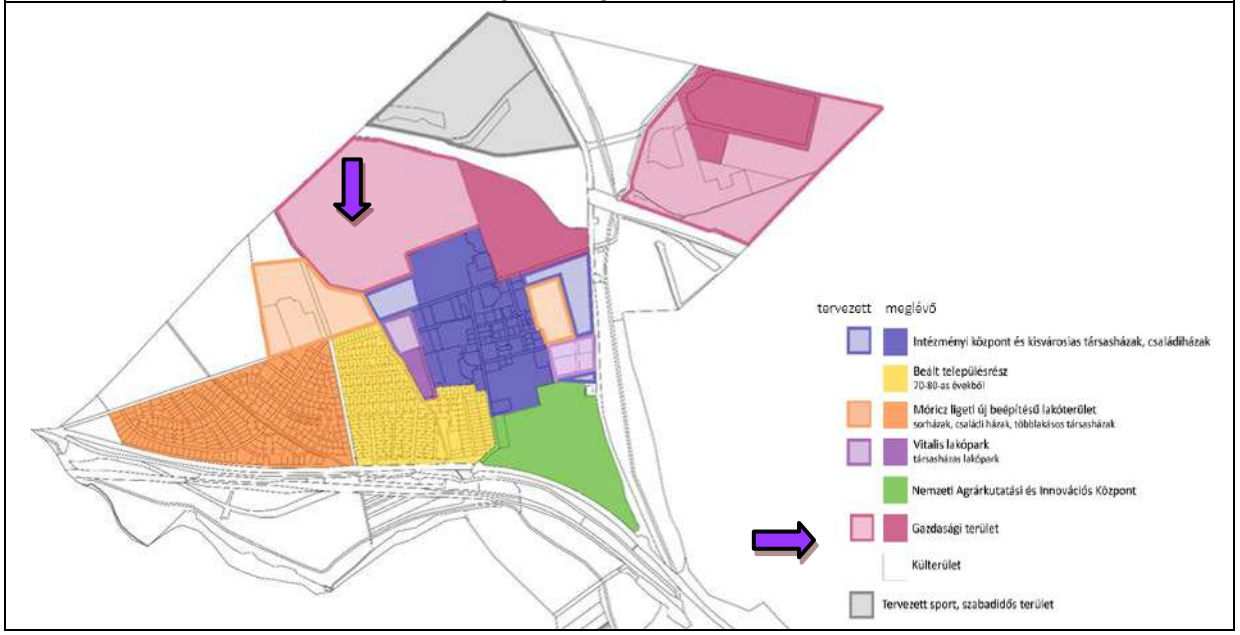
Herceghalom Község hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Herceghalom Településképi Arculati Kézikönyve: 7/2018.(II.20.) számú határozat
- Herceghalom Településképének védelméről szóló rendelete: 1/2018. (II.28.) Önk. rendelet

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – KIVONAT

7/2018.(II.20.) számú határozat

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – HATÁLYOS – KIVONAT
A Településképi Arculati Kézikönyv települési karaktereket lehatároló térképi melléklete szerint a tervezési terület A Településképi Arculati Kézikönyv települési karaktereket lehatároló térképi melléklete szerint a tervezési terület ún. „gazdasági” karakterterületként lehatárolt.



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKr) – HATÁLYOS – kivonat

16. § (1) A településképi szempontból meghatározó belterületi területrészeken a településkép védelme érdekében új lakóépületek telepítésénél a meglevő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.

(2) Az e rendelet 1.mellékletében szereplő lehatárolás szerinti „tervezett” karakterű településrészekre ugyanazok a településképi előírások vonatkoznak, mint a „meglévő” karakterű, ugyanazon elnevezéssel lehatárolt településrészekre.

(3) **Belterületen építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:**

a) Belterületen – **kivéve gazdasági terület** és Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ terület – a homlokzat és a tető kialakításának feltételei az alábbiak:

aa) A homlokzatok burkolóanyaga nagyelemes fém és műanyag hullám és trapézlemez burkolat nem lehet.

ab) Faburkolat az épületek homlokzatának legfeljebb 50%-án alkalmazható.

ac) A tető fedésénél a következő anyagok nem használhatók fel: műanyag, nád.

ad) Kékszínű zsindely-, ill. kékszínű fém tetőhéjalás nem alkalmazható.

b) Lakóterület telkein a tetőhajlásszög 30°-45° között szabadon kialakítható. Lapostetős felület a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án alakítható ki.

c) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek (pl.: citromsárga, lila, neon színek stb.) használata településképvédelmi szempontból nem megengedett.

d) A környezethez való illeszkedés érdekében a látszó, homlokzati felületeken az anyag-és színhasználat a fehér, tört fehér, és pasztellszínek, valamint természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók, a hangsúlyos, élénk, harsány és a nagyon sötét színek nem használhatók.

Lakóterület telkein 30 fok alatti tetőhajlásszögű tető, illetve lapostető a Helyi Építészeti-műszaki Tervtanács támogató javaslata esetén kialakítható.

Gazdasági terület

A gazdasági területek településképét nemcsak az építészeti arculat és kialakítás, hanem az anyaghasználat, a színek is eredményezik, amelyet az egyes telephelyek gondozott és rendezett udvara is befolyásol. Egy rossz állapotú épület vagy elhanyagolt, rendetlen udvar az egész környezetét degradálni tudja. Herceghalom arculatában az autópálya felől jelentős szerepet kapott a Tesco gazdasági épülete.



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – KIVONAT

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének *a településkép védelméről* szóló 1/2018. (II.28.) önkormányzati rendelete - kivonatok

IV. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó terület építészeti követelményei

11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

14. § (1) Az önkormányzat településképi szempontból meghatározó területekként jelöli ki a település teljes közigazgatási területét az e rendelet 1. melléklet szerinti lehatárolásokkal, az alábbiak szerint:

a) a belterület **„intézményi központ és kisvárosias társasházak, családiházak”** településrész; tervezett és meglévő,
b) a belterület „**beállt lakóterület”** településrész,
c) a belterület „**Móricz ligeti új beépítésű lakóterület”** településrész; tervezett és meglévő,
d) a belterület **„Vitális lakópark”** településrész; tervezett és meglévő,
e) a belterület **„Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ”** településrész,
f) a belterület **„gazdasági terület”** településrész; tervezett és meglévő,
g) a „**külterület”** településrész,
h) a tervezett sport, szabadidős terület.

(2) Az e rendelet 1. mellékletében és az (1) bekezdésben szereplő lehatárolás szerinti „tervezett” karakterű településrészekre ugyanazok a településképi előírások vonatkoznak, mint a „meglévő” karakterű, ugyanazon elnevezéssel lehatárolt településrészekre.

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 1/2018. (II.28.) önkormányzati rendeletének módosítása, kiegészítése szükségessé válik a z EVD határozatba foglalt a fejlesztés során létrejövő beépítéssel szemben elvárt elsősorban a látványterhelő hatást csökkentő előírások alkalmazása érdekében.

Bd) A fejlesztési cél, változás bemutatása Országos (benne a Budapesti Agglomeráció), valamint a Megyei Területrendezési Tervekhez **történő** illeszkedés tükrében

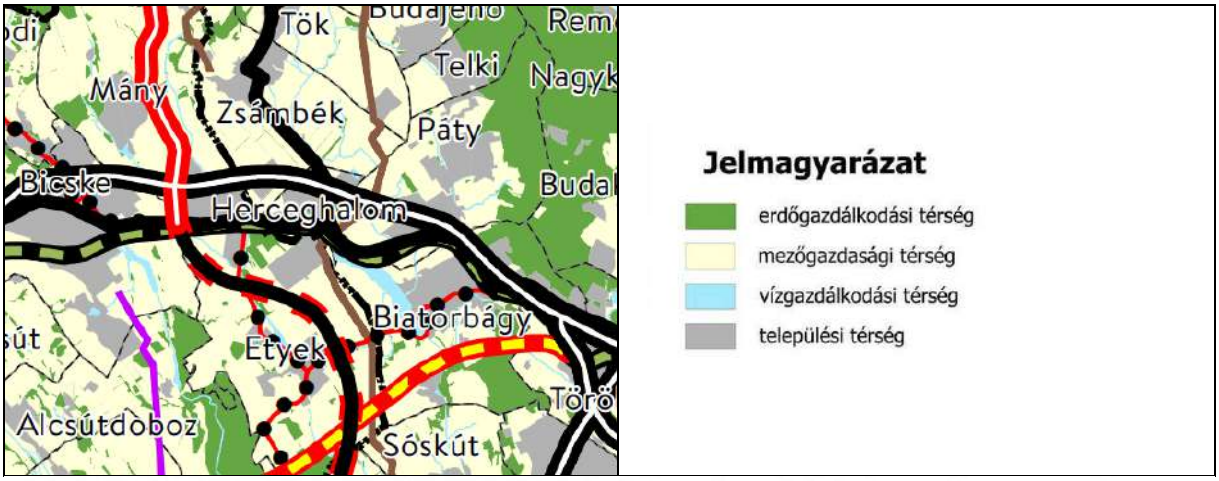
Az alábbiakban a tervezési területet érintő területrendezési tervek térségi övezetei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként az *Országos Területrendezési Terv* (a továbbiakban: OTrT) és a *Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve* (a továbbiakban: BATrT);
- *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet* (a továbbiakban: MvM rendelet);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének *Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete* (a továbbiakban: PMTrT).

A) Országos Területrendezési terv – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Az Ország szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: *Az ország szerkezeti terve*

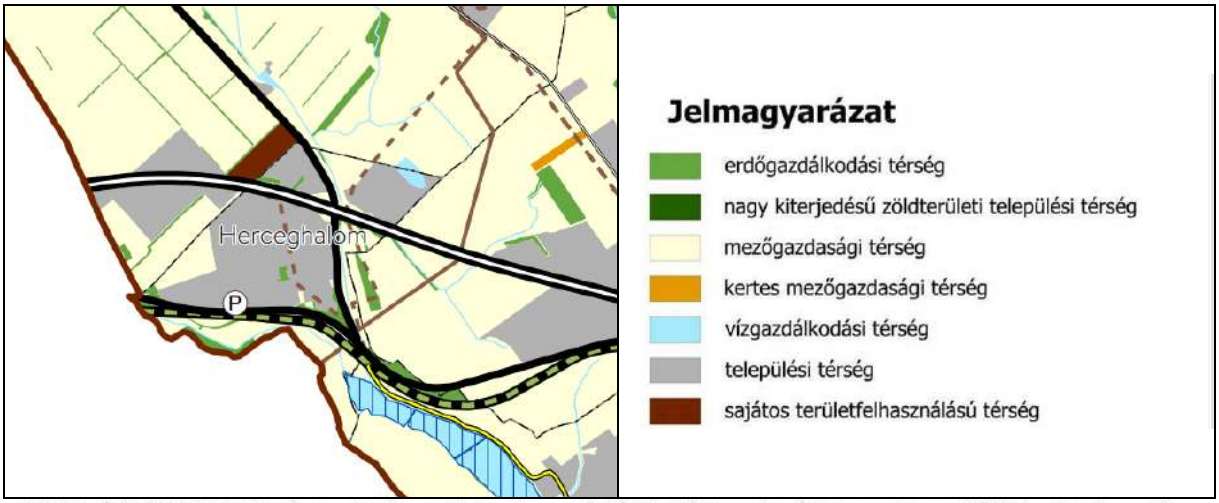
Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Herceghalom Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

A tervezési terület és tágabb környezete (autópálya, vasút, 1101 j. és 102 sz. utak, valamint a tervezett M100 gyorsforgalmi út által határolt településrész a települési térség része. A változással, módosítással való érintettség szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

B) Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT)

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve*

A BATrT szerkezeti terve alapján Herceghalom Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

A tervezési terület a települési térség része. Az érintettség szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

C) ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.)MvM r.

Herceghalom Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési területeknek az OTrT országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Herceghalom közigazgatási területének érintettsége	Terv.terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti
3/3. Erdők övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	nem érinti
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3. Tájképvédelmi terület övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti
4. Vízminőség-védelmi terület	nem érinti a közigazgatási területet	
5. Nagyvízi meder övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
6. VTT-tározók övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
9. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	

Mivel a tervezési területet egyik térségi övezet sem érinti, így az érintettség szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

D) PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE TÉRSÉGI ÖVEZETEK – PMTRT

Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete

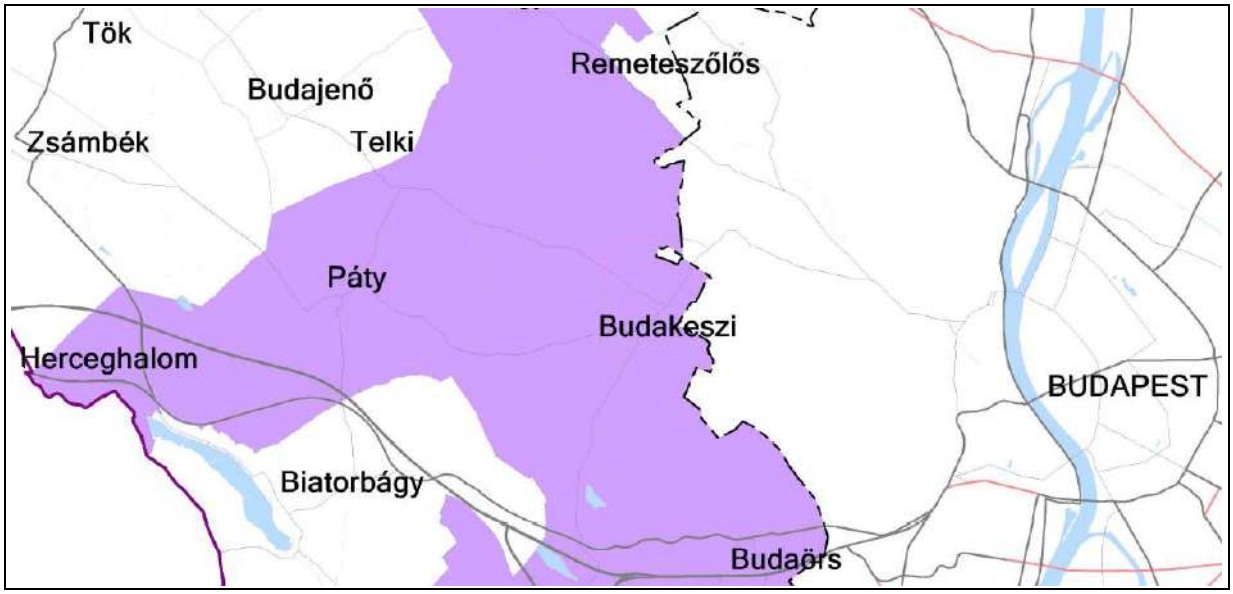
Herceghalom Község a Budapesti Agglomeráció része, de közigazgatási területét a megyei terv egyedi megyei övezetekbe is sorolja.

A tervezési terület a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az PMTrT egyedi övezetei	Herceghalom közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	

A települést érintő három egyedileg meghatározott megyei övezet kivágata az alábbi. Az érintettségek szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete

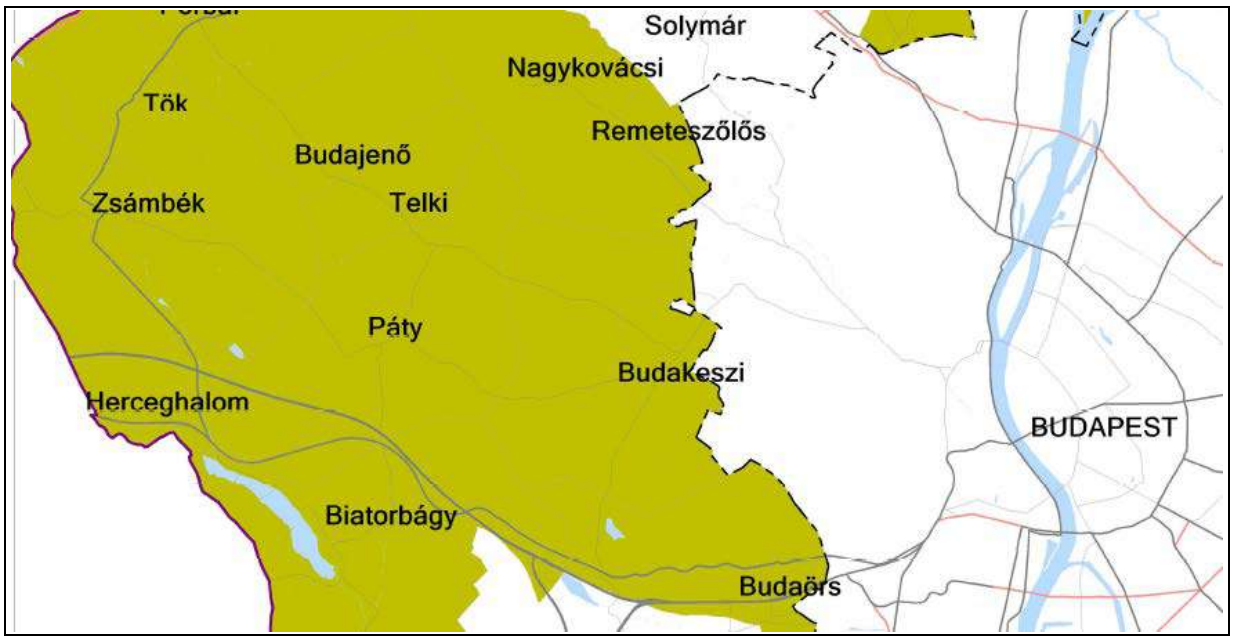


3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Herceghalom teljes közigazgatási területét lefedi a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete, a tervezett logisztikai fejlesztés illeszkedik az övezethez.

3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Fentieket összefoglalva a módosítás nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTrT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem.
A településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel NEM ELLENTÉTESEK.

C) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett **műszaki** és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) **Közműellátás** – vizsgálata és fejlesztésének javaslata

Közművek és elektronikus hírközlés vizsgálat

A jelenlegi **közműellátás** összefoglaló értékelése

A vizsgált terület Herceghalom belterületének északi részén, az M1 autópályától délre, a Kígyós-patak mellékágától, a Paplaposi-pataktól észak-keletre fekszik.

A fejlesztő a 440/5 helyrajzi számú összesen kb. 26,87ha-os ingatlanon, zöldmezős beruházásként 2 db 38.000 m^2-es logisztikai raktárcsarnok épületet, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra elhelyezését tervezi. A tervezett csarnoképületekben több szintes iroda funkciójú épületrész és szociális igényeket kiszolgáló blokk kialakítását is szeretnék biztosítani. Továbbá az elhelyezésre kerülő csarnokokhoz kapcsolódóan felszíni személygépkocsi és kamion parkolók kerülnek kialakításra, amely kb. 239 db férőhelyes személygépkocsi, valamint, 47 db kamion várakozóhelyet jelent.

A területfelhasználás módosítási igénye során kb. 7,63 ha-on történik majd beépítés, és a terület beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági Gksz-1 jelű övezetből Gksz-8 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, növényzettel borított, közműellátással és közműbekötéssel nem ellátott. A vizsgált területtől délre fekvő településrész minden utcájában a teljes közműellátás kiépítésre került.

A területfelhasználás övezetmódosítással változik meg, amelyhez a településszerkezeti és szabályozási tervek módosítása is szükséges, ezek előkészítéséhez és megalapozásához készül a telepítési tanulmányterv, amely a település önkormányzatának a döntés előkészítését segíti.

A telepítési tanulmánytervben a közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottság, hogy Herceghalom teljes területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen lévő települések közé tartozik. Ez a természeti adottság a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozza meg, de a továbbtervezés során az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni. A település közigazgatási területét a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi övezete nem érinti. Továbbá a tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbázist nem érint.

A vizsgált terület domborzati adottsága, hogy észak-nyugati irányba, a Paplaposi-patak felé lejt. A telken belüli terepszint különbség jelentős, az északkeleti határon a terepszint 165 m, addig az északnyugati határon 152,5 m, a terepszint különbség 12,5m.

Közművekkel összefüggő művi adottság, illetve közmű korlátozó tényezők nem érintik/terhelik a vizsgált területet.

A közművek vizsgálata a vizsgált területet is magába foglaló településrendezési eszközök szakági munkarészének és az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült.

Víziközművek

Vízellátás

Herceghalom vízellátását az Érd és Térsége Viziközmű Kft. (ÉTV Kft.), biztosítja a BIRV (Bicskei Regionális Vízmű) regionális rendszeréről, amelynek fő alapbázisa a Tatabányai XIV/a aknakút és kisebb vízbázisok. Herceghalom ellátására a regionális rendszer Zsámbék-Etyeki NA 300-as szakaszáról egy NA 150-es leágazás épült ki, amellyel a helyi ellátó rendszer 50 m3-es, ellennyomó tározóként funkcionáló víztornyát (tfsz: 116,60 mBf.) töltötték. Mára ezt a víztornyot az ellátó rendszerből lekapcsolták, így a nyomást az EDV regionális rendszer felől tudják biztosítani. A regionális rendszerben a nyomásviszonyok változóak, így a település ellátó rendszerében időszakosan nyomásproblémák léphetnek fel.

A község vízellátó hálózati rendszere 100 %-os szintre van kiépítve, azaz minden utcában megépült a vízvezeték. A regionális ivóvízellátó rendszerről biztosítva elegendő mennyiségű és jó minőségű ivóvíz áll a lakosság rendelkezésére.

A vizsgált területet kiépített vízellátó hálózati rendszer nem érinti, közüzemű vízellátással nem rendelkezik.
Legközelebb kiépített ivóvíz hálózati csatlakozásra a település belterületén, a fejlesztési területtől délre kb. 300 m-re a Zsámbéki út és a Kiserdő utca nyomvonalán kiépített NA 160-as KPE ivóvízvezetékről, vagy a területtől keletre kb. 350 m távolságra a zsámbéki pihenőhelyet kiszolgáló NA 100-as KPE ivóvíz célvezetékre rácsatlakozva van lehetőség.

Tűzivíz ellátás

A település beépített területein a vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a szükséges tüzivíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tüzivíz ellátást biztosítani tudják.

Szennyvízellátás, szennyvízkezelés

Herceghalom elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője szintén az ÉTV Kft. A településen keletkezett szennyvizeket a saját szennyvíztisztító telepe fogadja és tisztítja, az elvezetendő tisztított szennyvizek befogadója a Békás-patak.

A szennyvíztisztító telep Herceghalom keleti részén üzemel, hidraulikai terhelése: 600 m^3/nap, szaghatásvédelmi területe 150 m, üzemeltetője az ÉTV Kft, tulajdonosa az Önkormányzat. A telep teljes kihasználtság mellett működik, befogadó kapacitással nem, vagy csak igen szűkösen rendelkezik.

A fejlesztéssel érintett területet kiépített szennyvízgyűjtő-hálózati rendszerek nem érintik, közüzemű szennyvízelvezetéssel nem rendelkezik. A területén csak kommunális szennyvíz keletkezik, ipari jellegű szennyvíz keletkezése nem várható.

Legközelebb található kiépített szennyvízcsatorna hálózati csatlakozási lehetőség a területtől délre a Kiserdő úton keresztül az Őszirózsa útnál van kb. 600 m-es távolságra, vagy a területtől keleti irányba indulva a Gesztenyés útnál kb. 750m-re áll rendelkezésre.

Csapadékvíz elvezetése

A település kül- és belterületeiről a csapadékvizek elvezetése nyílt árkos rendszerrel történik, egy vagy kétoldali árkok segítségével. A település területén a Paplaposi-patak, a Kígyós-patak és a Békás-patak gyűjti össze a keletkező csapadékvizeket és szállítja tovább a Benta-patakon keresztül a végső befogadóba, a Dunába.

Mivel a fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen és növényzettel borított, ezért területén a csapadékvizek jellemzően elszikkadnak.

A fejlesztéssel érintett terület helyi adottsága csapadékvíz elvezetés szempontjából, hogy dél-nyugati oldalán halad a Kígyós-patak mellékága, a Paplaposi-patak. Az önkormányzati kezelésű patak karbantartására a patak part élétől számított 3-3 m-es sávot szabadon kell hagyni. A vízgazdálkodási területként lejegyzett patakot egyéb célra hasznosítani kizárólag vízjogi engedély alapján a területileg illetékes hatóság engedélyével lehet.

ENERGIAELLÁTÁS

Herceghalom területén az energiaellátás megoldásához a villamosenergia és a földgáz is rendelkezésre áll.
A vizsgált terület energiaellátására elérhető közelségben a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia áll rendelkezésre, amellyel a világítási és technológiai célú energia igényeken túl a termikus energiaellátás lehetősége is biztosítható, bár ez utóbbi főleg a hűtő-fűtő klímaberendezések elterjedésével vált széles körben népszerűvé.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.
A vizsgált területhez legközelebb kiépített 22 kV-os középfeszültségű villamosenergia hálózat a Zsámbéki úton halad oszlopsoron kiépítve.

Földgázellátás

Herceghalom földgázellátásának üzemeltetője az OPUS TIGAZ Zrt. A település gázellátásának bázisa Zsámbék észak-nyugati szélén üzemelő MOL gázátadó állomás, amelyből egy NA 160-as 6 bar-os nagyközép-nyomású vezetéken keresztül táplálják be a település gáznyomáscsökkentő állomását.
A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása jellemzően telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.
A vizsgált területhez legközelebb kiépített középnyomású földgázvezeték hálózat a Zsámbéki úton halad.

Megújuló energiahordozó hasznosítási **lehetőség**

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható Herceghalom területén. A település területén éves szinten 2200 körüli a napos órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával biztosítható.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

Herceghalom vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt biztosítja, és a 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat részben földalatti, részben oszlopokra szerelten épült.

A vizsgált területtől délre haladó Zsámbéki út nyomvonalán üzemel legközelebb alépítményben kiépítve Telekom hírközlési kábelhálózat.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák Herceghalmon és a környező településeken elhelyezésre kerültek. A vizsgált területtel kelet felől szomszédos telken egy Telekom antenna található.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A fejlesztéssel érintett 440/5 hrsz-ú telek tulajdonosa a kb. 26,87 ha-os területen 2 db 38.000 m^2-es logisztikai raktárcsarnok épület, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra elhelyezését tervezi. A tervezett csarnoképületekben kétszintes iroda funkciójú épületrész és szociális igényeket kiszolgáló blokk kialakítását is szeretnék biztosítani az ehhez szükséges parkolókkal (238 db személyautó és 47 db kamionparkoló).

A hatályos településrendezési eszközökben Gksz-1 beépítésre szánt kereskedelmi, gazdasági területként nyilvántartott terület Gksz-8 övezeti módosítása szükséges ahhoz, hogy a tervezett logisztikai fejlesztés megvalósítható legyen.

Az övezet módosítással a terület továbbra is beépítésre szánt területi hasznosításban marad. Figyelembe véve a hatályos helyi építési szabályzat (ez egy rendelet) beépítésre szánt területhasznosítására vonatkozó **előírásait** a területen a teljes **közműellátás** kiépítése szükséges!

A teljes **közműellátáshoz** biztosítani kell a **közüzemű** vízellátást, a **közüzemű,** közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindkét esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Mindkét energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a közműellátás kiépítéséhez szükséges közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Tárgyi területet délről megközelítő közúton keresztül van lehetőség a közműellátást a legrövidebb távolságból kiépíteni.

A tervezett új beépítés teljes közműellátásához szükséges várható tervezői közműigény prognózisa a beruházó által készíttetett előzetes vizsgálati dokumentáció alapján kiegészítve a következők:

Vízigény	Tüzivíz igény épületenként	Keletkező szennyvíz	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energia igény (kW)		Földgáz igény
m^3/nap	l/s	m^3/nap	közháló-zatról	megújuló-val	közháló-zatról	megújuló-val	nm^3/h
20	Külső 4200 Belső 300	20	1900	475	1140	285	158

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznének, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni.

A közmű szakági munkarész készítése során a közműszolgáltatói nyilatkozatok kiküldésre kerültek, a nyilatkozatok bekérése folyamatban van. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a fejlesztési szándék megvalósításának továbbtervezését követően az igények felülvizsgálatára is szükség lesz és az egyes építményekre meghatározott közműigényeket kell a szolgáltatók fele bejelenteni, valamint az arra adott közműnyilatkozatok alapján lehet a közműellátást kiépíteni. A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Vízellátás

A javasolt beépítés teljes megvalósítása esetén a prognosztizált vízigény 20 m^3/nap.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a fejlesztéssel érintett beépítésre szánt területen építeni a hatályos helyi építési szabályzat **előírásai** szerint csak a teljes **közműellátás** kiépítése mellett lehetséges! Tehát ehhez a **közüzemű** vízellátás kiépítése is szükséges, attól eltekinteni nem lehet.

A kedvező fenntarthatóságra való törekvés és a víztakarékosság érdekében a tervezett helyi vízbeszerzésnek-saját használatú kút létesítésének- vízjogi engedély alapján akadálya nincs, annak vízminőségének függvényében a felhasználása azonban csak saját felelősségre történhet egyéb nem ivóvíz minőségű vízellátást igénylő tevékenységhez (pl. locsolás, WC-öblítés). Közhálózati ivóvizet kizárólag csak az ivóvíz minőségű ellátás céljára szabad igénybe venni.

A fejlesztéssel érintett terület közüzemű vízellátásának biztosítására két alternatíva is rendelkezésre áll. Az elsődleges opcióként a területtől délre, kb. 300 m-re a Zsámbéki út és a Kiserdő utca nyomvonalán kiépített NA 160-as KPE anyagú ivóvízvezeték vehető figyelembe, amelyről a tüzivíz igény kiszolgálása is biztosítható. A másik lehetőség a fejlesztéssel érintett területtől keletre kb. 360 m távolságra a zsámbéki pihenőhelyet kiszolgáló NA 100-as KPE ivóvíz célvezeték, amelyre a szolgáltató hozzájárulásával a rácsatlakozási lehetőség adott, de ez a kisebb átmérőjű vezeték, így csak a szociális vízigény ellátását tudná maximálisan biztosítani.

Tűzivíz ellátás

A fejlesztéssel érintett területen az új beépítés igényeihez igazítva újabb tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni.

A továbbtervezés során a tényleges tüzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. Amennyiben a helyi vízbeszerzésről a szükséges tüzivíz mennyiség nem lenne vételezhető, akkor helyi tűzivíz tárolót kell fenntartani-létesíteni.

Az építési engedélyezési tervhez készített Műszaki leírás szerint a csarnokok tüzivíz ellátását sprinkler tűzioltórendszerrel tervezik megoldani, ehhez pedig sprinkler gépház és tartály kiépítése tervezett.

Öntözővíz ellátás

A fejlesztéssel érintett terület fenntarthatósága meghatározó szempont. Az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében, valamint az ivóvízzel való takarékos bánásmód érdekében csak az ivóvíz minőséget igénylő vízellátást célszerű a közhálózatról megoldani. Egyéb, nem ivóvíz minőségű vízellátásra, mint például a locsolási igény, helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A javasolt beépítés teljes megvalósítása esetén a prognosztizált keletkező szennyvíz mennyiség 20 m^3/nap.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat megengedi egyedi szennyvízkezelés megvalósítását, mivel az előzetesen becsült napi keletkező szennyvízmennyiség meghaladja az 5m^3-t (ezért zárt tárolómedencés szennyvízgyűjtés nem javasolható), és a meglévő kiépített szennyvízcsatorna hálózat 200m-nél nagyobb távolságra található a fejlesztési területtől. Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés telepítése és alkalmazása csak a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben az egyedi szennyvíztisztításra vonatkozó feltételek betartása mellett lehetséges. Erre kedvező adottságként tekinthető a fejlesztési területtől délre haladó Paplaposi-patak. Ehhez az illetékes vízügyi igazgatóság befogadói nyilatkozata szükséges. Amennyiben a befogadói nyilatkozatban előírt feltételek nem teljesíthetők, vagy a illetékes

hatóság bármi okból nem ad engedélyt, akkor a helyi szennyvíztelepre történő bevezetést kell kiépíteni, és ebben az esetben számolni szükséges a szennyvíztisztító telep kapacitásbővítésének igényével is.

Már korábban az érintett szolgáltató, az ÉTV Kft. nyilatkozott arról, hogy szennyvízcsatorna hálózatának bővítésével (meghosszabbításával) a fejlesztéssel érintett terület szennyvízelvezetése biztosítható.

A települési csatornahálózatra való csatlakozás kiépítése a beruházás keretein belül kerül megvalósításra.

A fejlesztéssel érintett terület közüzemű közcsatornás szennyvízelvezetésének kiépítésére a vízellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan szintén két opció áll rendelkezésre.

Az elsődleges opció a módosítással érintett terület szűk térségében, a Kiserdő út nyomvonalán az Őszirózsa úton kb. 600 m-es távolságra kiépített gravitációs szennyvízcsatorna áll rendelkezésre. A másik csatlakozási lehetőség a területtől keleti irányba, a Gesztenyés útnál kb. 750m-re kiépített gravitációs szennyvízcsatornára való rákötés.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Mivel a fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen és növényzettel borított, ezért területén a csapadékvizek jellemzően elszikkadnak.

A javasolt beépítés megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya megnő, a burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A tervezett beépítés esetén, tekintettel a terület jelenlegi beépítetlenségére, így jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belül kell visszatartani, vagy megfelelő előkezelést követően elszikkasztani, illetve locsolási célra felhasználni.

Az illetékes Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság tájékoztatása szerint a fejlesztéssel érintett területen kb. 1200 m^3 záportározó kapacitásra van szükség.

Az építési engedélyezési tervhez készített Műszaki leírás alapján a fejlesztési területen belül több (4 db) összesen 1120 m^3 nyílt felszínű záportározó kapacitás biztosítása tervezett nyílt felszínű záportározók kialakításával, ahová a szennyeződő felületekről (parkolók, rakodó területek) a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülnek bevezetésre. A szükséges tárolókapacitás méretezésénél 4 éves gyakoriságú 10 perces csapadékintenzitás került figyelembevételre. Ezen felül a tetőfelületi csapadékvizeket az épületek zöldsávjában részben dréncső rendszer segítségével kavicsos ágyazaton tervezik elvezetni.

A csapadékvizek elvezetésénél törekedni kell a csapadékvizek helyben tartására és helyben történő felhasználására. Az átmeneti záportározás megoldása mellett -a keletkező többlet csapadékvizek késleltetett továbbszállítását a fejlesztési területen a Paplaposi-patak irányába történő vízelvezetés kiépítésével lehet biztosítani, amennyiben arra annak kezelője befogadói nyilatkozatot ad. A vízgazdálkodási területként lejegyzett patakot egyéb célra hasznosítani kizárólag vízjogi engedély alapján a területileg illetékes hatóság engedélyével lehet.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy mind a csapadékvíz szikkasztás, és az élő vízbe való bevezetése is vízjogi létesítési engedély köteles tevékenységek. A továbbtervezés során szükséges tározási

kapacitás és csapadékvíz szikkasztás lehetőségének meghatározáshoz talajmechanikai és szikkasztási vizsgálat szükséges.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A közelmúltban kialakult energiaválság az energiaellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé. Az elméleti lehetőség a földgázellátás kiépítésére ugyan biztosított, de a földgáz beszerzésének nemzetközi bizonytalansága és a már tapasztalható árrobbanása ezek hasznosítási, igénybe vételi lehetőségét megkérdőjelezi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A beruházó döntése esetén az új tervezett logisztikai funkciók termikus célú energiaellátására is igényelhető a villamosenergia. De a beruházó döntése esetén a termikus energiaellátásra a földgáz is igénybe vehető.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

A beruházó számára a tervezői javaslat, a hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiafüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompenzálására is alkalmas. Mivel a nyári hűtés optimális energiaellátására a villamosenergia plusz megújuló energiahordozó használata a legkedvezőbb, amely rendszer egyben a téli hőellátásra is alkalmassá tehető, célszerű az energia-mix kialakításában a villamosenergiára támaszkodni. A levegős hőszivattyú fűtésre-hűtésre egyaránt alkalmas, ezért ennek igénybevétele is javasolható.

Villamosenergia-ellátás

A fejlesztéssel érintett terület tervezett hasznosítása során és a beruházó által választott energia-mix igénybevétele esetén a várható villamosenergia igény legközelebb 300m-es távolságra, a Zsámbéki útról, vagy a területtől keletre 440m távolságra kiépített 22 kV-os középfeszültségű oszlopokon vezetett villamosenergia hálózatról kiépítendő leágazással és arra telepített transzformátor állomással biztosítható. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A megújuló energiatermelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

Földgázellátás

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett beépítések megvalósítása esetén, a prognosztizált villamosenergia igény 158 nm^3/h.

A fejlesztéssel érintett terület termikus energiaellátására, amennyiben a beruházó az energia mix kialakításában a földgáz igénybevétele mellett dönt, akkor a szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége legközelebb a település beépített részén, a Zsámbéki úton kiépített DN 90-es KPE középnyomású földgázvezetékről lecsatlakozva kb. 300 m-es távolságra áll rendelkezésre, vagy kelet felől kb. 700m-es távolságra a szintén a Zsámbéki úton haladó DN 110-es középnyomású földgázvezetékről való leágazással biztosítható a terület ellátása. A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Megújuló energiahordozó hasznosítási **lehetőség**

A fejlesztési terület új beépítése során a megújuló energiahordozók alkalmazására elsődlegesen a napenergiát és a levegős hőszivattyús rendszerek állnak rendelkezésre, de esetlegesen a geotermikus hőszivattyúk alkalmazása sem kizárható.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Herceghalom területén a kedvező fekvésű napos területeken 2200 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válnia.

A fejlesztéssel érintett terület energia igényének legalább 25 %-ban a megújuló energiahordozóval történő kiszolgálásához napelem panel elhelyezésére van lehetőség.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

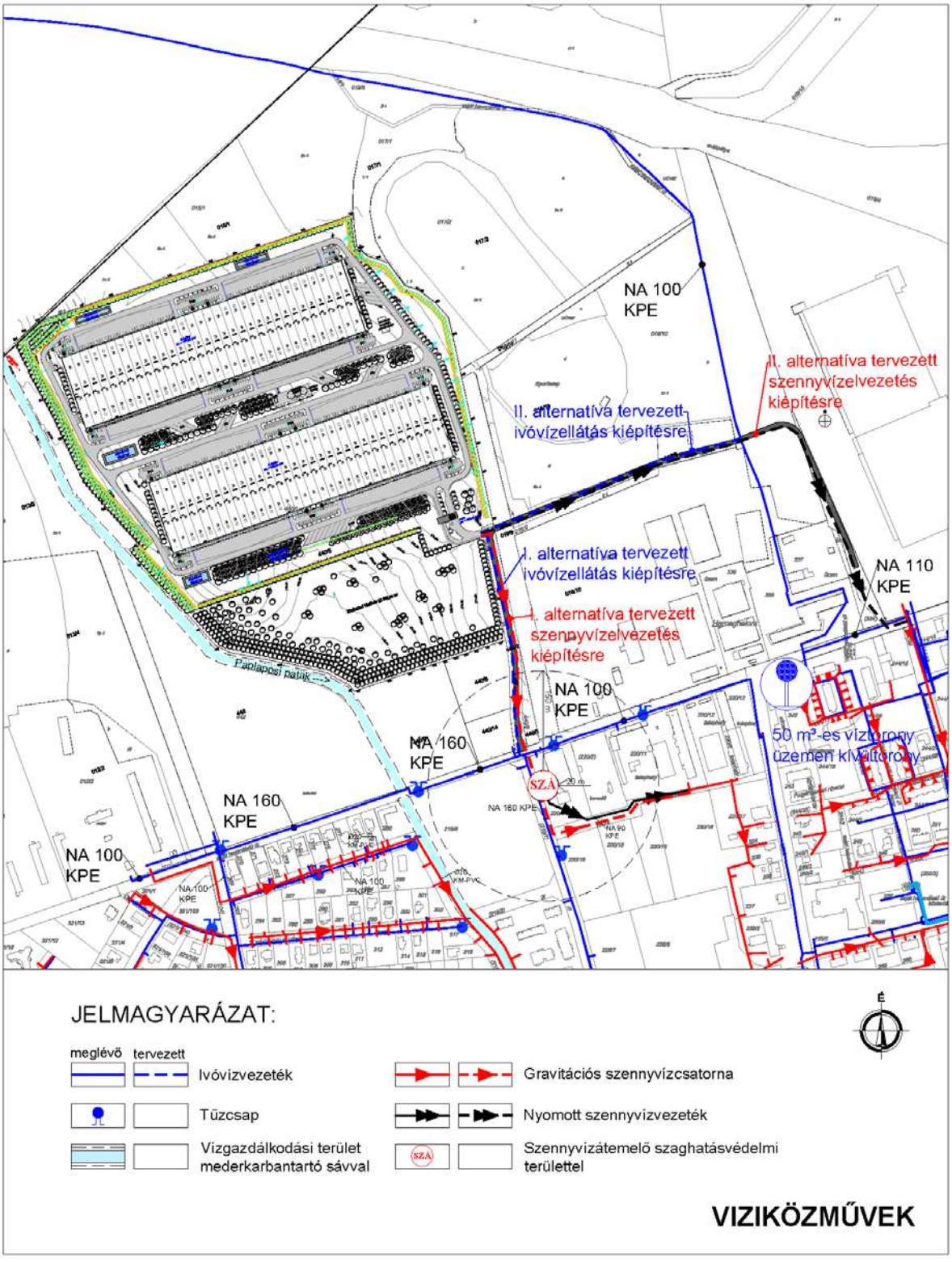
A vezetékes hírközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat szolgáltatási jogot.

A hálózatépítésre vonatkozóan a település arculatának alakítása megkívánja, hogy a hálózatépítés pontosan a várható többszereplős szolgáltatásra szigorúan szabályozott legyen. Ennek érdekében a belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területein, így ezen a tervezett logisztikai funkciót ellátó területen is az új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad kiépíteni.

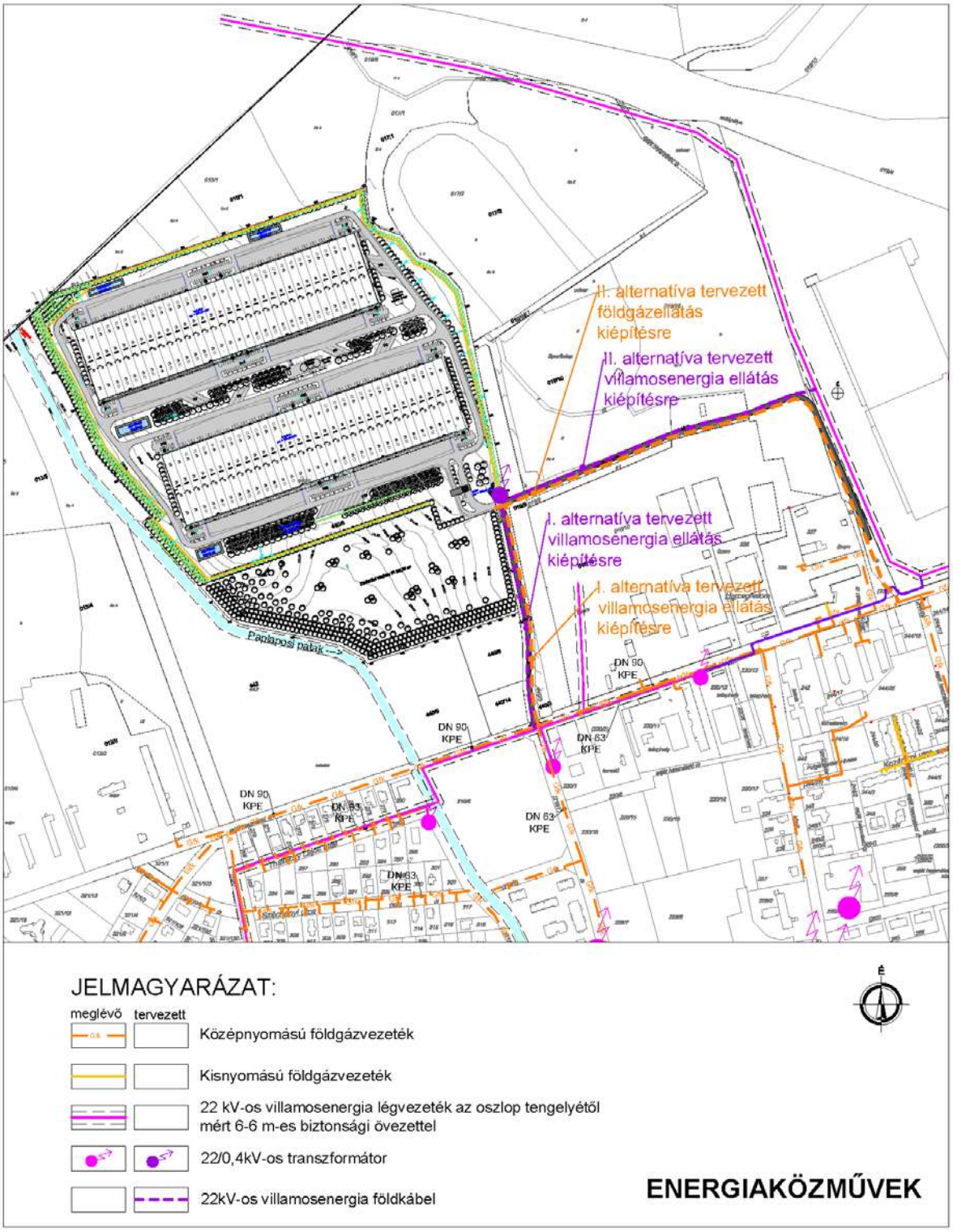
Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezeték nélküli szolgáltatás biztosítása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a TKR-ben rögzített előírások figyelembevételével.

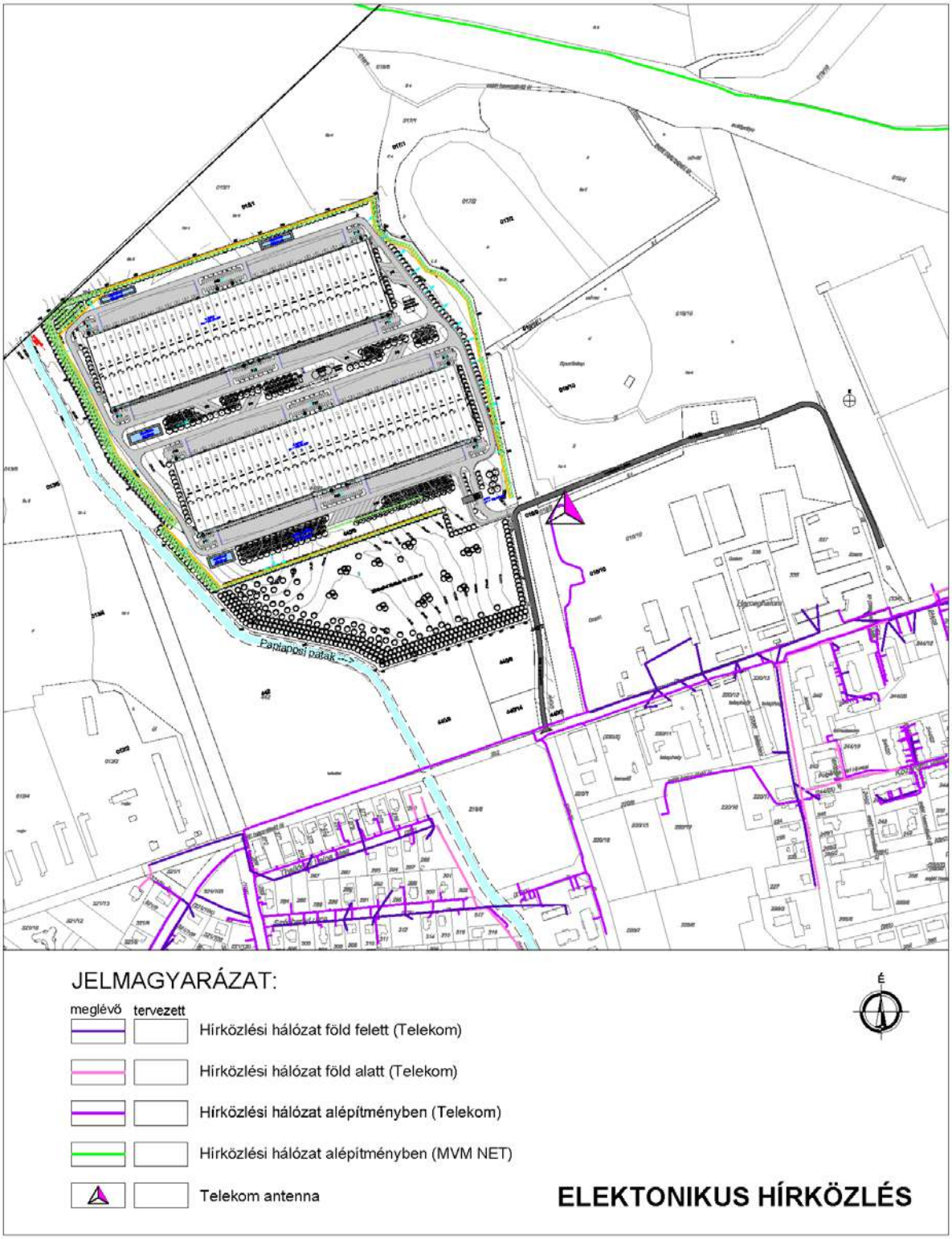
Az alábbiakban bemutatásra kerülő tervlapok a jelen tervdokumentáció végén a Terviratokat követően is beillesztésre kerültek, PDF nagyítható formában!



A tervlap a jelen tervdokumentáció végén a Terviratokat **követően** is beillesztésre kerül PDF nagyítható formában!



A tervlap a jelen tervdokumentáció végén a Terviratokat **követően** is beillesztésre kerül PDF nagyítható formában!



A tervlap a jelen tervdokumentáció végén a Terviratokat **követően** is beillesztésre kerül PDF nagyítható formában!

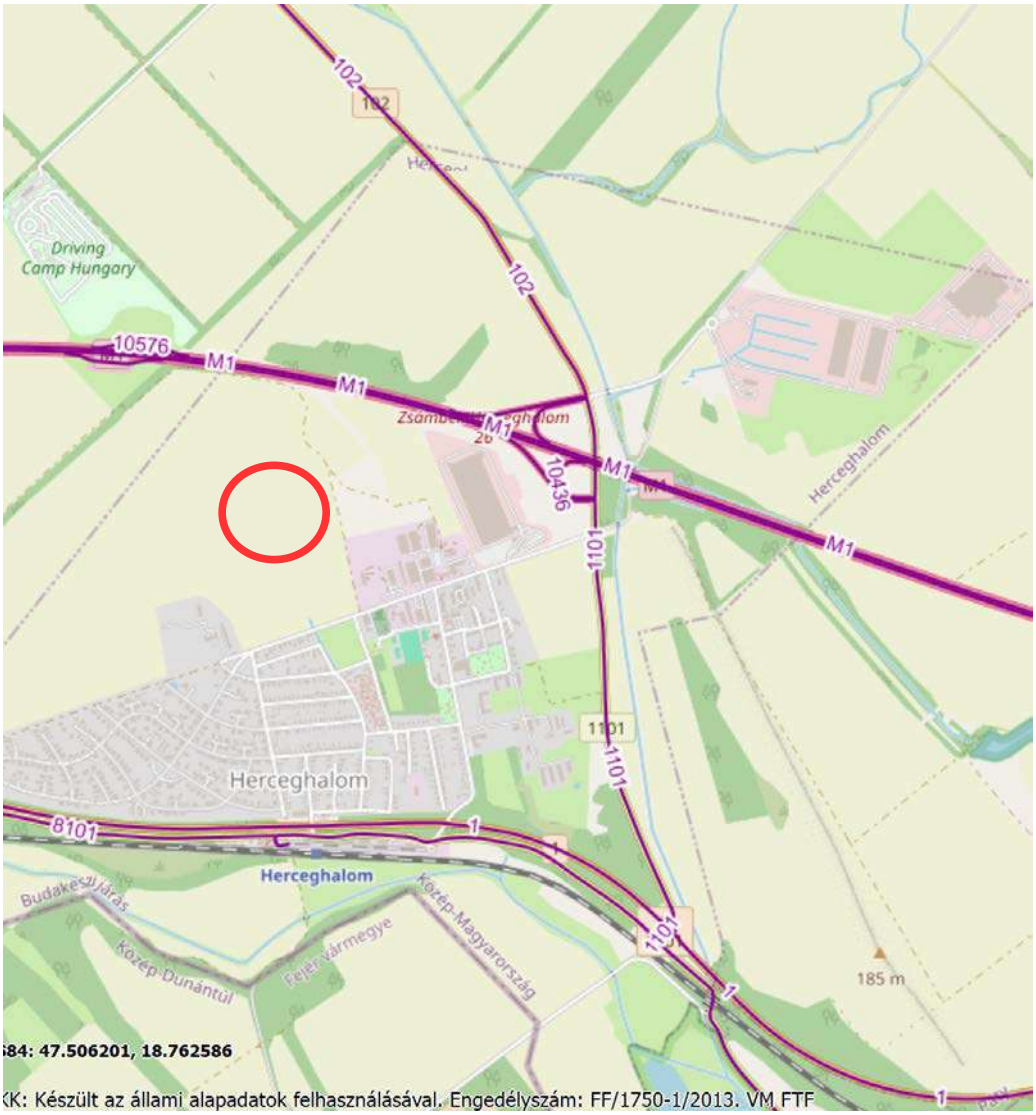
Cb) Közlekedés – vizsgálata és fejlesztési javaslata

Hálózati kapcsolatok

A tervezett fejlesztés nem befolyásolja a terület közúthálózati kapcsolatait. A közlekedéshálózat megtartja a kialakult, és a hatályos településrendezési eszközök szerint is javasolt szerkezetet. A fejlesztési terület megközelítését az M1 autópálya, és a vele épp itt csomópontban találkozó 102sz. főút, illetve 1101j. Herceghalom-M1 összekötőút biztosítja. A főút a Zsámbéki medence, és a Pilis összeköttetését, míg a mellékút az M1 és az 1sz. főút közötti kapcsolatot adja. A fejlesztési terület közvetlenül a 1101j. mellékúton lévő csomópontból, a Zsámbéki úton keresztül közelíthető majd meg.

A főúthálózat csomópontjai jelenleg táblával szabályozott, járműosztályozós csomópontok, de tervezetten mindegyik körforgalom. Az M1 autópályának a 2×3 sávosra bővítése, és csomópontjainak átépítése beépült a hatályos településrendezési tervekbe, nem csak szerkezeti szintű jelkulcsos ábrázolással, hanem szabályozási szinten, területigénnyel is.

A magasabb rendű tervek Herceghalmot érintően nem tartalmaznak új közlekedéshálózati kapcsolatokat. Az M100 nyomvonal kikerült a település közigazgatási területéről, az elvi nyomvonal Herceghalomtól nyugatra helyeződött át.



Részlet a KIRA úthálózati térképből (pirossal a fejlesztési terület)

Belső úthálózat

A tervezett területfejlesztés területére már a hatályos szabályozás is biztosítja a közútkapcsolatot. Közvetlenül a TESCO logisztikai terület mellett indul a terület felé egy 16m szabályozási szélességű helyi kiszolgálóút. A kiszolgálóút elvileg egy „U” alakú utca, ami a Tesco mellett indul a Zsámbéki úttól, és a Kiserdő utcával szemben a Zsámbéki útra is tér vissza. Bár végig közterületként van kiszabályozva, a Kiserdő utcával szemközti vége közkert, nem közút. Ezt kifejezetten a gazdasági forgalomnak a lakóterületektől való távoltartása indokolja. Ugyanebből az érdekből a Tesco Logisztikai Központ bejáratát követően, az Agrosystem Zrt. Irodaháza (a Talentis Projekt szerinti Inkubátorház) telkének nyugati oldalán a Zsámbéki úton 7.5t súlykorlátozó tábla került kihelyezésre.
Jelenleg az „U” alakú kiszolgálóút csak elvileg, szabályozási tervi szinten létezik teljes hosszban. A valóságban az út zsákutcaként elindul a TESCO terület mellett, de az Agrosystem Zrt. Irodaház után nem folytatódik tovább. Jogilag ez a szakasz egyelőre csak egy telken belüli útszakasz. Az „U” másik szára, a 440/2hrsz jelenleg „kivett út” (nem közút), viszont útként egyáltalán nincs kiépítve, kitaposott földút vezet rajta. Az Agrosystem Zrt. Irodaház és a 440/2hrsz közötti szakasz is mind jogi, mind fizikai értelemben még kialakításra vár.

Tervezetten tehát a 440/5hrsz fejlesztési terület közvetlenül a Zsámbéki útról kap megközelítést, a tervezett „U” alakú kiszolgálóút keleti és északi szakaszának megépítésével. Az „U” alakú utca nyugati ágát képező 440/2hrsz közterület a Zsámbéki útra gépjármű-közlekedésű utcaként nem köt ki, mivel a hatályos szabályozási terv szándékosan, épp a 440/5hrsz új logisztikai terület üzemelése miatti többlet forgalomnak a lakóterületeket, az intézményi területeket (elsősorban az általános iskolát) zavaró, valamint a település egyik jelképét jelentő víztorony állagát veszélyeztető megjelenésének kizárása érdekében sorolta a közterület déli részét Zkk-1 zöldterület-közkert övezetbe. Az átmenő teherforgalmat kizáró 7.5t súlykorlátozó tábla Zsámbéki úti kihelyezésén kívül, a zöldterület-közkert területen az átmenő forgalmat ellehetetlenítő fizikai akadályok elhelyezése is javasolt. Ugyanakkor lehetségesnek kell lennie az áthajtásnak pl. tűzoltók/mentők számára, vagy havária esetére, ha valamilyen okból az út keleti szakaszát le kellene zárni.
Az alábbi ábrán nyilak jelölik a 440/5hrsz megközelítésének lehetőségét.



Forgalom

A tervezett beruházás forgalmát egy ez év áprilisában készült külön közlekedési tanulmány keretében vizsgálták (InnoStruktúra Kft.: Közlekedési Hatástanulmány, 2024.04.30.).

A tanulmány szerződés szerinti feladata volt (többek között):

- az M1 autópálya jobb oldal 27km-nél lévő Zsámbék, Herceghalom lehajtó és a 102sz. főút áteresztő képességének vizsgálata,
- M1 autópálya bal oldal 27km-nél lévő 1101 j. országos mellékút autópálya felhajtó átengedő képességének vizsgálata,
- Herceghalom, 440/5hrsz Gksz-1 besorolású ingatlanon létesítendő csarnoképületek közlekedési kapcsolatainak Herceghalom – Zsámbéki út, Zsámbéki út – 1101 j. út vizsgálata,
- A tervezett építmény megvalósulásának környezetében lévő közúthálózat terheltségének vizsgálata.
- Meglévő úthálózat teherbírási, közúti űrszelvény szerinti ellenőrzése.

A tanulmány megállapításai:

- *a Zsámbéki út teherbírására vonatkozóan*

1. A Kozáromi utca – TESCO bejárat között

A beruházás többlet forgalma az útpályaszerkezetben rendkívül nagy többlet terhelést okoz, ami a jelenlegi nehézforgalmi terhelés kb. 7-szerese. A behajlás alapján a még elviselhető forgalom 2.5 millió egységtengely, amit a jelenlegi útpályaszerkezet (szigorúan csak méretezési szempontból) kb18 évig elviselne, a megnövekedett forgalom viszont nagyjából három év alatt elemészti a pályaszerkezet maradó élettartamát. (A 18 éves élettartam elméleti.)

➔ *A TESCO bejárat – 1101 j. út között*

A beruházás többlet forgalma a szakaszon, a TESCO raktár forgalma miatt, arányaiban kb. 30%-os növekedést eredményez, mivel a TESCO forgalma így is jelentős (594 nyerges jelenleg, szemben 676 nyerges szerelvénnyel távlatban). A pályaszerkezet a mértékadó behajlás alapján kb. 44 millió egységtengely áthaladást tud elviselni a fáradási tönkremenetel bekövetkeztéig, ami a jelenlegi forgalom alapján még 11.5 éves, a távlati forgalom alapján 10 éves maradó élettartamot jelent.
A helyi, aszfaltburkolatú közutak tervezési élettartama, a vonatkozó előírás szerint, 10 év.

- *a csomópontok kapacitására vonatkozóan*

A kapacitásszámításhoz 7 helyszínen, délelőtt és délután forgalomszámlálás történt 2024.03.07. és 2024.03.12. között, szerdai napokon 6:00-9:00 és 16:00-18:30 között. A számlálások feldolgozását követően meghatározásra kerültek a csúcsórai forgalmak, amelyek alapján a csomópontok kapacitása ellenőrzésre került.

2. A Zsámbéki út - Sándor udvar - Business Park csomópontban jelenleg kapacitáshiány nincs, mindegyik irány a legjobb szolgáltatási szinten üzemel, kapacitástartalék van.
3. A Zsámbéki út-1101j. út csomópontban a jelenlegi forgalomirányítás módja a Zsámbéki útról érkező forgalom számára már jelenleg sem megfelelő. Az e-UT 03.03.21_2004 Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése útügyi műszaki előírás 3.1.7 fejezete alapján ilyen esetben a forgalomszabályozás módjának felülvizsgálata szükséges. Az elsőbbségadásra kötelezett módosított forgalom [565E/h] jelenleg is több, mint a megengedett és ez a módosított forgalom a távlati állapotban 613E/h-ra növekszik. Vagyis a csomóponti kapacitás jelen geometria és forgalomszabályozás mellett a Beruházás forgalmával terhelve nem megfelelő.

4. Az M1-1101j. út csomópontjaiban a csomóponti geometria és a forgalomirányítás módja az M1 ágak szempontjából a jelenlegi forgalomra sem felel meg, a távlati forgalommal a hiányzó kapacitástartalék tovább növekszik.

Az országos utak csomópontjainak a hatályos településrendezési eszközökben is szereplő tervezett körforgalmú átépítése esetén:

- ➔ a Zsámbéki útnál „A” szolgáltatási szintű körforgalmú csomópont jön létre, kapacitásproblémák nem merülnek fel a tervezett fejlesztést követően sem (a rendelkezésre bocsátott forgalmi adatok alapján).
- ➔ Az M1 körforgalmak kiépítésével a jelenlegi állapotban „F” szolgáltatási szinttel rendelkező lehajtó ágak forgalmának szolgáltatási szintje „C” szintre emelkedik, amely megfelelő új építésű körforgalom esetén.

- *a Zsámbéki út kapacitására vonatkozóan*

A TESCO és a 1101j. út közötti útszakasz burkolatszélessége eleget tesz az útügyi előírásoknak, mert ezen a szakaszon a burkolat szélessége legalább 6.50 m. A TESCO csatlakozásától kezdődően nyugat felé haladva azonban a Zsámbéki út burkolata kevesebb mint 6.5 m méter. A betonburkolatú útszakasz szélessége 5.00-5.20 méter közötti a vizsgált szakaszon, a szakasz szélessége a tehergépkocsi – személygépkocsi találkozásnak sem felel meg. A forgalomnövekedés ezen a szakaszon ugyan meghaladja a 10%-ot, azonban a vizsgált út forgalmának szolgáltatási szintje a jelenlegi állapothoz képest nem változik, távlati állapotban is „A” szintű marad, a kapacitás kimerülése nem fenyeget.

Közösségi közlekedés

A területen a közösségi közlekedést az 1sz. főúton közlekedő autóbuszjáratok, és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal biztosítja. Az autóbuszmegálló a vasútállomás előtt van, így mindkét lehetőség a fejlesztési területtől elég nagy, mintegy 1.5km gyaloglási távolságra érhető el. Manapság azonban ez már sokaknak nem jelent akadályt, mivel a megállóktól mikromobilitási eszközökkel könnyen elérik az úticélt.
A gazdasági területek sokszor vállalati buszjáratokat biztosítanak a dolgozóik számára, ez a fejlesztési terület megközelítését is segítheti.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Országos, vagy térségi kerékpárút Herceghalmot a magasabb szintű tervek szerint nem érinti. Kijelölt kerékpáros útvonalként is egyelőre csak egyes határoló országos utak vannak kijelölve. A helyi úthálózat általában kerékpározásra is használható. A hatályos településszerkezeti terv tervezett helyi kerékpárutat jelöl a Zsámbéki út mentén, a fejlesztési terület környezetében az út északi oldalán, a TESCO területtel határos szakaszon az út déli oldalán.
A gyalogos közlekedést kiszolgáló járdák sok helyen hiányoznak, a fejlesztési terület közelében a Zsámbéki úton, a Talentis Business Park melletti szakaszon van járda.

A fejlesztési terület megközelítésére szolgáló, 16m szabályozási szélességű tervezett utcában a kerékpáros/gyalogos közlekedésre szolgáló sáv, járda is elfér. A gyalogos kapcsolatot a 440/2hrsz útszakasz közkert részén is mindenképpen javasolt kialakítani, a közösségi közlekedéstől érkező, vagy az esetleges helyi dolgozók számára.

Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

A kapott adatszolgáltatás szerint a szükséges számú parkolók:
Raktár
(raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m2-e után)
4 Egység: 8 926 m2 és 8842 m2 → 4 × 6 db = Σ 24 db
Iroda
(igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után)
4-4 Egység: 113 m2 és 192 m2 → 4 × (6 + 10 db) = Σ 64 db
Összes parkolóigény épületenként: 24 + 64 = 88 db
Összes tervezett parkolószám épületenként: 115 db és 124 db
A területen 26 db tehergépkocsi parkolóhely kerül kialakításra a dokkoló területeken kívül.

Kerékpártároló:

Raktár
(minden megkezdett 10 000 m2 alapterület után 1db)
4 Egység: 8 926 m2 és 8 842 m2 → Σ 4 db

Iroda
(minden megkezdett 100 m2 alapterület után 1db)
4-4 Egység: 113 m2 és 192 m2 → 8 + 8 db = Σ 16 db
Az irodaépületek előtt a homlokzati acélszerkezet funkcionál kerékpártárolóként.
Összes kerékpártároló igény épületenként: 20 db
Összes tervezett kerékpártároló Portánál központilag 10 db + épületenként: 24 db

A fejlesztési terület megközelítését az M1 autópálya, és a vele épp Herceghalomnál csomópontban találkozó 102sz. főút, illetve 1101j. Herceghalom-M1 összekötőút biztosítja. A fejlesztési terület közvetlenül a 1101j. mellékúton lévő csomópontból, a Zsámbéki úton keresztül közelíthető majd meg.

A főúthálózat csomópontjai jelenleg táblával szabályozott, járműosztályozós csomópontok, de tervezetten mindegyik körforgalom. Az M1 autópályának a 2×3 sávosra bővítése, és csomópontjainak átépítése beépült a hatályos településrendezési tervekbe, nem csak szerkezeti szintű jelkulcsos ábrázolással, hanem szabályozási szinten, területigénnyel is. Az M1-1101j. út csomópontjaiban a meglévő csomóponti geometria és a forgalomirányítás módja az M1 ágak szempontjából a jelenlegi forgalomra sem felel meg, a távlati forgalommal a hiányzó kapacitástartalék tovább növekedne, de ezt a körforgalmú átépítés elhárítja.

Hasonlóan, már most sem megfelelő a Zsámbéki út-1101j. út csomópontban a jelenlegi forgalomirányítás módja a Zsámbéki útról érkező forgalom számára, így a jelen geometria és forgalomszabályozás mellett a csomópont a Beruházás forgalmával nem terhelhető. A hatályos településrendezési eszközökben is szereplő körforgalmú átépítéssel „A” szolgáltatási szintű körforgalmú csomópont jön létre, ahol kapacitásproblémák nem merülnek fel a tervezett fejlesztést követően sem (a rendelkezésre bocsátott forgalmi adatok alapján).

A közvetlen közútkapcsolatot a tervezett területfejlesztés területére már a hatályos szabályozás is biztosítja. Tervezetten a 440/5hrsz fejlesztési terület közvetlenül a Zsámbéki útról kap megközelítést, egy tervezett „U” alakú kiszolgálóút keleti és északi szakaszának a megépítésével. A Zsámbéki út érintett csomópontjában kapacitáshiány nincs, és nem várható, mindegyik irány a legjobb szolgáltatási

szinten üzemel. Az „U" alakú utca nyugati ágát képező 440/2hrsz közterület a Zsámbéki útra gépjármű-közlekedésű utcaként nem köt ki, mivel a hatályos szabályozási terv szándékosan, épp a 440/5hrsz új logisztikai terület üzemelése miatti többlet forgalomnak a lakóterületeket, az intézményi területeket (elsősorban az általános iskolát) zavaró, valamint a település egyik jelképét jelentő víztorony állagát veszélyeztető megjelenésének kizárása érdekében sorolta a közterület déli részét Zkk-1 zöldterület-közkert övezetbe. Az átmenő teherforgalmat kizáró 7.5t súlykorlátozó tábla Zsámbéki úti kihelyezésén kívül, a zöldterület-közkert területen az átmenő forgalmat ellehetetlenítő fizikai akadályok elhelyezése is javasolt. Ugyanakkor lehetségesnek kell lennie az áthajtásnak pl. tűzoltók/mentők számára, vagy havária esetére, ha valamilyen okból az út keleti szakaszát le kellene zárni.

A Zsámbéki út burkolata a TESCO csatlakozástól nyugat felé kevesebb mint 6.5 m méter, 5.00-5.20 méter közötti, ami a tehergépkocsi – személygépkocsi találkozásnak sem felel meg. Az út forgalmának szolgáltatási szintje a tervezett fejlesztést követően sem változik, távlati állapotban is „A" szintű marad, a kapacitás kimerülése nem fenyeget. Viszont a burkolatot szélesíteni kell, és a teherbírását is meg kell erősíteni. Hasonló szélességgel és teherbírással kell kiépíteni az „U" alakú feltáró útvonalat is.

A fejlesztési terület megközelítésére szolgáló, 16m szabályozási szélességű tervezett utcában a kerékpáros/gyalogos közlekedésre szolgáló sáv, járda is elfér. A gyalogos kapcsolatot a 440/2hrsz útszakasz közkert részén is mindenképpen javasolt kialakítani, a közösségi közlekedéstől érkező, vagy az esetleges helyi dolgozók számára.

A területen a közösségi közlekedést az 1sz. főúton közlekedő autóbuszjáratok, és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal biztosítja. A gazdasági területek sokszor vállalati buszjáratokat biztosítanak a dolgozóik számára, ez a fejlesztési terület megközelítését is segítheti.

A parkolást, rakodást telken belül kell megoldani, ennek nincs semmi akadálya.

Közlekedés szempontjából a hatályos Szabályozási tervben **szereplő** kiszabályozott utak szabályozásával kapcsolatos **Képviselő**-testületi döntés

A jelen fejlesztéssel kapcsolatban meg kell jegyzeni, hogy az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény (továbbiakban: Étv), Építési Törvény 60. § (15) bekezdése értelmében a 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.
https://njt.hu/jogszabaly/1997-78-00-00.119

Ennek okán Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023 decemberében a Szabályozási tervben szereplő kiszabályozott utakkal kapcsolatban – köztük a jelen fejlesztési területet megközelítő útszabályozások is - az Önkormányzatoknak döntést kellett hozniuk azok megtartásával kapcsolatban. E döntésről szóló Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének– Szabályozási terv szerint szabályozási vonalak megtartásáról szóló 193/2023.(XII.05.) számú határozatát lásd Terviratok 4. melléklet.

Cc) Humáninfrastruktúra igény

A fejlesztési területen belül lakáscélra épület nem helyezhető el. Jelen fejlesztés szempontjából humáninfrastruktúra fejlesztési igény nem merül fel.

A jelen fejlesztés nem releváns változás, mivel a HÉSz szerinti gazdasági területen lakóépület, lakás nem kerül kialakításra.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A terület fejlesztője a Panattoni Hungary Development Kft. , valamint a jelenlegi tulajdonos a PDC Industrial HUN First Kft. a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésére *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerinti előzetes vizsgálati eljárást kezdeményezett.

A tervezett fejlesztés, mint tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének 128. pontja - *„Egyéb, az 1-127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól”* - alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

Az előzetes vizsgálati eljáráshoz elkészített és benyújtott **Előzetes** vizsgálati dokumentáció (továbbiakban: EVD) és annak az eljárás során készült kiegészítései alapján a környezetvédelmi hatóság, Pest Vármegye Kormányhivatala Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a PE/KTHF/14808-123/2024. ügyiratszámú határozatában (a továbbiakban: Határozat) a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján az alábbi döntést hozta:
„a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésének

jelentős környezeti hatása nincs,
környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.
A tárgyi logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítése véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi engedély, valamint **vízjogi létesítési, majd ezt követően vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg**.”

Az építési engedélyhez és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság, hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság, természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

A Környezetvédelmi Hatóság a tervezett beruházásra vonatkozóan táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiak betartására hívta fel a figyelmet:

1. „A tervezett beruházás nem veszélyeztetheti vagy károsíthatja a védett természeti értékeket.
2. A kivitelezés során a megmaradt vagy kialakult, lokálisan értékesnek számító völgyaljai nedves gyep, valamint a lejtőn kialakult száraz és félszáraz gyep megóvására, fenntartására, kell törekedni. A kivételezési munkák, ideértve a kerítésépítést és üzemi zöldterület kialakítást is, közvetlenül semmilyen formában nem érinthetik a tervezési területhez nem tartozó, lokálisan értékes maradvány élőhelyfoltokat és azok természeti értékeit. Ennek érdekében a kivitelezés megkezdése előtt a megőrzendő területeket a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal (2509 Esztergom, Strázsa-hegy; a továbbiakban: Igazgatóság), mint a védett természeti értékek kezeléséért felelős szervvel egyeztetve le kell határolni. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.

3. Ha védett növényfaj egyede előkerül a területen, szükséges az Igazgatósággal előzetesen egyeztetni annak érdekében, hogy a védett fajok állománya milyen eszközökkel őrizhető meg. Ha a helyben történő megőrzés nem lehetséges, akkor a védett fajok egyedeinek begyűjtésére és más helyre történő betelepítésére a természetvédelmi hatóság engedélyét kell kérni.
4. A kivitelezés megkezdését 5 nappal előtte az Igazgatóságnak be kell jelenteni.
5. Amennyiben az építési tevékenység során az érintett területen védett, vagy fokozottan védett üreglakó madarak megtelepednek, abban az esetben a költési és fiókanevelési időszakban (április 15. és augusztus 15. között) a költőüregek 20 méteres körzetében tilos olyan tevékenység végzése, amely a madarak költését és fiókanevelését zavarja. A fenti időszakon kívül a költőüreges rézsűk megbonthatóak.
6. Az építési munkák megkezdése előtt - a fészkelési időszakot megelőzően - az Igazgatósággal egyeztetve sűrű szövésű háló kihelyezésével meg lehet akadályozni a madarak megtelepedését az arra alkalmas rézsűkben.
7. Az építés során az ideiglenesen nyitott gödrökbe bekerült, csapdázódott állatokat - fokozottan figyelve a védett hüllőkre, kétéltűekre és kisemlősökre - naponta és a betemetés előtt ki kell menteni és szabadon kell engedni.
8. A beruházás során szükségessé váló fa és cserje kivágást vegetációs időszakon kívül, szeptember 1. és március 1. között lehet végezni. Vegetációs időszakban esetlegesen szükségessé váló növényzetirtást a védett madárfajok védelme érdekében az Igazgatóság szakembereivel a helyszínen egyeztetni kell.
9. Ha a technológia lehetővé teszi, akkor valamilyen természetes színárnyalatú (pl. sötétzöld, sötétbarna, szürke, pasztellszínek stb.) lefestést végezzenek a tíz méternél magasabb építmények esetén.
10. Növénytelepítés esetén a terület táji és termőhelyi adottságainak megfelelő, őshonos növényfajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.

A Környezetvédelmi Hatóság a Határozatában a földtani közeg védelme és a hulladékgazdálkodás szempontjából is kötelezettségeket határozott meg, amelyek többsége a létesítés / építés és az üzemeltetés időszakára vonatkozik, ahol a magasabb rendű jogszabályi követelmények betartását szolgáló előírások és intézkedések körét, célterületeit írja le. Ezen követelmények betartása, a teljesítés feltételrendszerének további szabályozása nem keletkeztet településrendezési feladatokat.

A Környezetvédelmi Hatóság Határozatában hivatkozott Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) PE/EPO/1032-2/2024 számú szakvéleménye örökségvédelmi szempontból szintén alapvetően a létesítés / építés időszakára vonatkozik, a magasabb rendű jogszabályi követelmények betartásához szükséges előírásokat és intézkedéseket határozza meg.

Az EVD 12.2. pontja szerint a környezeti hatások becslése, értékelése a **következő:**

„12.2.1. Levegőtisztaság-védelem

A létesítményben bejelentésre kötelezett levegőtisztaságvédelmi pontforrások telepítése nem tervezett.
A létesítmény hűtési-fűtési igényeinek kielégítése hőszivattyús rendszerrel tervezett.
A közlekedő utak mentén a forgalmi eredetű légszennyezőanyag kibocsátás kismértékű változása várható, mely azonban a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában továbbra is az egészségügyi határérték alatt marad.
Közvetlen hatásterület a kivitelezés fázisában kialakuló levegőtisztaság-védelmi hatásterület, mely a beruházással érintett határától számítva 281 méternek adódott.

Közvetett hatásterületként a létesítmény által generált közlekedés környezetre gyakorolt hatásai vizsgálhatók.
A forgalom lebonyolítására használni tervezett közlekedő utak számított hatásterületében a növekmény mindösszesen maximálisan 1 méternek adódik.

12.2.2. Felszíni és felszín alatti víz, talaj

Haváriás eseményként a munkagépek, tehergépjárművek meghibásodása feltételezhető. Ilyen esetekben a talaj és felszín alatti víz hidraulika olaj-, vagy üzemanyag szennyezése lehetséges. A környezetterhelés megakadályozása érdekében a szennyező forrás megszüntetését, hibaelhárítás, szennyezőanyag felitatását, a szennyeződött talaj eltávolítását, cseréjét szükséges haladéktalanul megkezdeni.
A felszín alatti víz és a földtani közeg szennyeződésének megelőzése érdekében szükséges a kivitelezési munkálatok során keletkező hulladékok megfelelő tárolása, gyűjtése, ártalmatlanító szervezetnek történő átadása.
Az olajjal szennyeződhető területeken (parkoló felületek) a pontszerűen összegyűjtött csapadékvizek CE minősítésű záportúlfolyós olajleválasztón keresztül kerülnek bekötésre a csapadékvíz csatornába. A tisztaterületi csapadékvizek előtisztítás nélkül vezethetők be csapadékvíz csatornába.”

Db) Környezetvédelem

A 440/5 hrsz-ú fejlesztési területre vonatkozó módosítás települési környezetre gyakorolt hatásaként jellemzően a terület építését és üzemelését kiszolgáló nehézgépjármű forgalom zaj- és rezgéshatása, légszennyező hatása, továbbá a zöldmezős beruházások megvalósítását jellemző táji-, településképi változások hatása nevesíthető.

A 440/5 hrsz-ú területen tervezett fejlesztés, mint zöldmezős beruházás megvalósításához a korábban mezőgazdasági művelésű termőföldet a földvédelmi hatóság engedélyével művelés alól ki kell vonni. A terület mezőgazdasági művelés alóli kivonása már évekkel ezelőtt megtörtént.

Herceghalom Község Önkormányzata a 440/5 hrsz-ú fejlesztési terület természeti adottságainak feltárására természeti állapotfelmérés készítésére adott megbízást. A Herceghalom 440/5 hrsz-ú tervezett logisztikai központ területén végzett természeti **állapotfelmérésről** szóló Beszámolót a Zsámbéki Medence Tájvédelmi Egyesület (1072 Zsámbék, Etyeki u. 2.), dr. Bőhm András készítette.

> A természeti állapotfelmérés értékelése a **következő:** A terület felhagyott mezőgazdasági terület, melyen természetes folyamatok dominálnak, az évek óta bolygatatlan területen az eredeti természetes vegetáció visszatérése jellemző.
> A vizsgálat során 15 védett madárfaj fészkelése igazolt. Kiemelt természeti érték a megfigyelt fokozottan védett nagy kócsag, mely táplálkozóhelyként használja a vizsgált terület természetközeli gyepes vegetációját. Növényfajok közül kiemelendő a bíboros kosbor jelenléte mely bizonyítja a korábbi természetes vegetáció maradványainak jelenlétét.

Az előzetes vizsgálati eljárás során a Zsámbéki Medence Tájvédelmi Egyesület által készített és benyújtott 9/2024 számú beszámoló szerint a területen a 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet alapján védett fajok egyedei (pl. Orchis purpurea) is találhatóak, amelyekről az eredetileg, a kérelemmel együtt benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció nem tartalmazott adatot. A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/14808-**42/2024. számú felszólítását követően a Meghatalmazott a tényállás tisztázása** érdekében 2024. július 31. napján benyújtotta a Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem **elnevezésű dokumentációt.**

„A Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem elnevezésű dokumentáció szerint „a Herceghalom külterületén, ún. zöldmezős beruházás keretében tervezett két logisztikai csarnok létesítésével érintett, régen szántóként hasznosított, de a felhagyott használat után fokozatosan gyepesült területnek főleg az északi, északnyugati része, és az azzal nyugatról határos patakvölgy lokálisan fontos élőhelynek és nagy biológiai aktivitású felszínnek számít. Egyedi, a kistájba jellemző vagy országos jelentőségű természeti, vagy természetközeli élőhelyek ugyan nem maradtak meg, de kisebb élőhelyfoltokon a térségben már eltűnő, nagyobb jelentőségű növény- és állatfajok előfordulnak rajta. A patakvölgy önmagában, bár ökológiai folyosóként van jelen, ilyenként nem szerepel az országos területrendezési terv megfelelő mellékletében és az illetékes természetvédelmi kezelő sem tartja nyilván. A közvetlenül érintett területen zömmel kisebb-nagyobb mértékben degradált biotópokon több olyan nagyobb fokkal stabilizálódott növényzetű élőhelyfolt van, amelyeken számos természetvédelmi szempontból lokálisan értékes növény és állatfaj fordul elő. Ezzel együtt nem ismertek olyan különösen fontos, *egyedi, a területhez szorosan kötődő természeti értékek, amelyek élettevékenységét és* fennmaradását a létesítés keretében tervezett beavatkozások vagy a létesítmények későbbi üzemelése a tervezési területen jelentős mértékben érintené. A fentieknek megfelelően elvárható, hogy a létesítmények kivitelezése és üzemelése során elsősorban a patakvölgyben és annak bal oldali lejtőjén, valamint a tervezési terület északnyugati és északi sarkánál a „B" jelű csarnokkal érintett területen, és azzal határos élőhelyfoltokon az átlagosnál nagyobb odafigyeléssel folyjon a körültekintő tervezés, munkavégzés és területkezelés. Az itt megmaradt vagy kialakult, lokálisan értékesnek számító völgyaljai nedves gyep, valamint a lejtőn kialakult száraz és félszáraz gyep megóvása fontos természetvédelmi elvárás, amit főleg a kivitelezés során a terület megjelölésével, annak lehatárolásával kell segíteni. A kivételezési munkák, ideértve a kerítésépítést és üzemi zöldterület kialakítást is, közvetlenül semmilyen formában nem érinthetik ezeket, a tervezési területhez nem tartozó, lokálisan értékes maradvány élőhelyfoltokat és azok természeti értékeit. A természeti értékek megóvása érdekében szükség lehet természetvédelmi szakfelügyelet igénybevételére is."

A természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 19. § a) pont aa) alpontja és a 2. melléklet II. fejezet 5. pontja alapján az Igazgatóság a védett és fokozottan védett természeti értékek természetvédelmi kezelésért felelős, működési területe szerint érintett szerv, az ügy elbírálásához szükséges adatokkal az Igazgatóság rendelkezik. Az üggyel kapcsolatban az Igazgatóság a DINPI/4467-2/2024. számon küldött levelében az alábbi adatszolgáltatást és természetvédelmi kezelői nyilatkozatot adta:
„A beruházás által érintett ingatlanok nem tartoznak természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területbe - országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területbe, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű - Natura 2000 - területbe, ökológiai hálózat övezetébe tartozó területbe, egyéb természet- és tájvédelmi szempontból értékes területbe, a tervezett helyszínen védett, fokozottan védett állat és növényfaj előfordulásáról nem rendelkezünk dokumentált adattal.

A Környezetvédelmi hatóság a „Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem" **elnevezésű** dokumentációval összefüggésben az alábbi véleményt adta:

„A tárgyi megkereséshez csatolt, a Panattoni Logisztikai csarnok létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati tervdokumentációhoz készített „Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem" **elnevezésű** dokumentáció tartalmát táj- és természetvédelmi szempontból elfogadjuk. A dokumentáció 35. oldalán szereplő, a potenciális káros hatásokat csökkentő intézkedési javaslatokkal egyet értünk.
A kivitelezési munkák, ideértve a kerítésépítést és üzemi zöldterület kialakítást is, közvetlenül semmilyen formában nem érinthetik az élőhelytérképen jelölt (5. ábra, 13. o.), lokálisan értékesnek

számító völgyaljai nedves, valamint a lejtőn kialakult száraz és félszáraz gyepeket és azok természeti értékeit. Ezen élőhelyfoltok lekerítésével mindez elősegíthető. A természeti értékek megóvása érdekében természetvédelmi szakfelügyelet tárgyában Igazgatóságunk területileg illetékes természetvédelmi őrével egyeztessenek (Bíró Sándor biros@dinpi.hu 06306634633).
A projektterület határai mentén támogatjuk tájhonos, lehetőleg minél magasabbra növő védőfásítás telepítését.
A fentiek betartása mellett Igazgatóságunk álláspontja szerint az EVD-ben bemutatottaknak megfelelően tervezett beruházás táj- és természetvédelmi szempontú kérdést, problémát nem vet fel."

„A beruházás környezetében - jelentős ipari és közlekedési jellege miatt - számos épített elem, létesítmény található. Nyugatról mezőgazdasági területek határolják, azonban keleten könnyűipari létesítmények, illetve logisztikai csarnok található, délről beépítetlen terület, majd lakóházak találhatóak. A vizsgált tájrészletben nincs olyan kiemelkedő vagy védendő tájképi elem (vár, várrom, templomtorony, sziklaszirt stb.), melynek a tervezett létesítmény látványbeli vetélytársa lenne vagy annak kedvező hatását elnyomná, vagy eltakarná. Az eredeti tájképi megjelenéshez képest a létesítmény építményei, mint meghatározó művi elemek jelennek majd meg, ezért a beépítendő épületek, építmények és műtárgyak tájba illesztése érdekében olyan megoldások részesítendők előnyben, melyekkel látványterhelő hatásuk csökkenthető, esztétikai megjelenésük javítható."

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan - a rendelkező részben előírásként rögzítetteken túl - a **következők** szerinti értékelést tette a Környezetvédelmi Hatóság:

„Táj- és természetvédelmi szempontból:
A Herceghalom, belterület 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlan országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi Lili. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti, és a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben [a továbbiakban: MaTrt.] lehatárolt országos ökológiai hálózat övezeteinek sem része.

A tervezési terület nyugati határán húzódó vízfolyás nem képezi ugyan az ökológiai hálózat övezeteinek részét, mégis „lépegetőkő" jellegű ökológiai folyosó szerepét töltheti be a vízfolyás menti természetközeli állapotú élőhelyek fenntartásával. Vízfolyás, vizes élőhely környezetében előfordulhatnak a *védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről* szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet [a továbbiakban: 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet] alapján védett fajok egyedei is.

„Levegőtisztaság-védelmi szempontból:
A Dokumentáció levegőtisztaság-védelmi vonatkoztatású fejezetei a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek eleget tesznek. A Dokumentációban foglalt

adatok alapján a tervezett tevékenység levegőtisztaság-védelmi szempontból megfelel a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] előírásainak.

„Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:
A Dokumentáció szerint a tervezett létesítmény Herceghalom belterületén helyezkedik el. A terület rendezési terv szerinti besorolása Gksz - kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági besorolású terület. Közvetlen környezetében szintén kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági besorolású terület, illetve Vt - vegyes terület és Lke - kertvárosias lakóterület található.

A Dokumentáció a védendő létesítményekre elvégzett IMMI 2024 szoftver zajmodell számításai szerint a tervezett létesítmény kivitelezésének idején okozott zajterhelés nem lépi túl *a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. sz. mellékletében előírt zajterhelési határértékeket.
A kivitelezési tevékenység várhatóan 1 évnél hosszabb időt vesz igénybe, de éjszakai munkavégzés nem tervezett.

Közúti közlekedés zajhatása
A Dokumentáció számításai szerint a tevékenységhez kapcsolódó szállításból eredő zajterhelés - a Dokumentáció által tervezett eredeti forgalom és az észrevételek szerinti emelt forgalom figyelembevételével is - kevesebb, mint 3 dB-el fog megnövekedni, így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem állapítható meg.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény megvalósulása során zajvédelmi **szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni.**

Az eljárás során érkezett észrevételekben megfogalmazottakat zaj- és rezgésvédelmi szempontból a Környezetvédelmi Hatóság az eljárás során figyelembe vette.
A Környezetvédelmi Hatóság hiánypótlásra, illetve tényállás tisztázására való felszólításait követően:

- a Dokumentáció számításai során figyelembe vett zajvédelmi bemenő adatai korrigálásra kerültek;
- a számítások a jogszabályoknak, illetve a magyar szabványoknak megfelelnek;
- a számítások alapján megállapítható, hogy a létesítmény kivitelezése, és üzemszerű működése során a zajterhelés a létesítmény környezetében található védendő létesítményeknél **megfelel** a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt követelményeknek;
- a számítások szerint a kivitelezés és az üzemelés során a megnövekedett forgalom várható zajterhelés növekménye kevesebb, mint 3 dB, így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem állapítható meg.
- a kivitelezés során alkalmazható munkagépek összes - az észrevételekben benyújtott - variációja mellett elvégzett számítások mindegyike határérték alatti zajterhelést prognosztizált.
- A Dokumentáció számításai szerint a létesítmény környezetében található védendő lakóépületeket a létesítmény kivitelezése és üzemelése során sem terheli határérték feletti zajterhelés.
- A Környezetvédelmi Hatóság zaj- és rezgésvédelmi szempontú megállapításait a 25/2004 (XII. 20.) KvVM rendelet, a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet, valamint a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Földtani közeg védelme és kármentesítés szempontjából:

A Dokumentáció alapján a tervezett ingatlanfejlesztés zöldmezős beruházás keretében valósul meg. A talajvizsgálati jelentésben foglaltak alapján a feltárási pontokon termőföldet és egyéb természetes talajrétegeket mutattak ki.

A talajvizsgálati jelentés részeként elvégezték a terület környezetállapotának felmérését. 3 ponton sekély mélységből történt talajmintavétel, további 3 ponton talajvíz-mintavétel. A talajmintákban a vizsgált szennyezőanyagok - fémek, illetve alifás szénhidrogének - koncentrációi a vonatkozó (B) szennyezettségi határértéket nem haladták meg. A talajvízben kizárólag a szulfát koncentráció haladta meg a határértéket kis mértékben mindhárom vízmintában.

A korábbi és jelenlegi területhasználat, illetve vizsgálati eredmények alapján a terület talajának szennyezettsége nem valószínűsíthető.

A beruházással érintett terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

A Környezetvédelmi Hatóság a tervezett beruházásra vonatkozóan a földtani közeg védelme szempontjából a rendelkező részben foglaltak betartására hívja fel a figyelmet.
A területen tervezett tevékenység, létesítmények nem szerepelnek a *környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló* 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet] 2. számú melléklet az *„üzemi terv készítésére kötelezettek*" felsorolásában, melynek értelmében üzemi kárelhárítási terv benyújtására a Kérelmező nem kötelezett.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény kivitelezésével és üzemelésével **földtani közeg védelme szempontjából jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti** hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

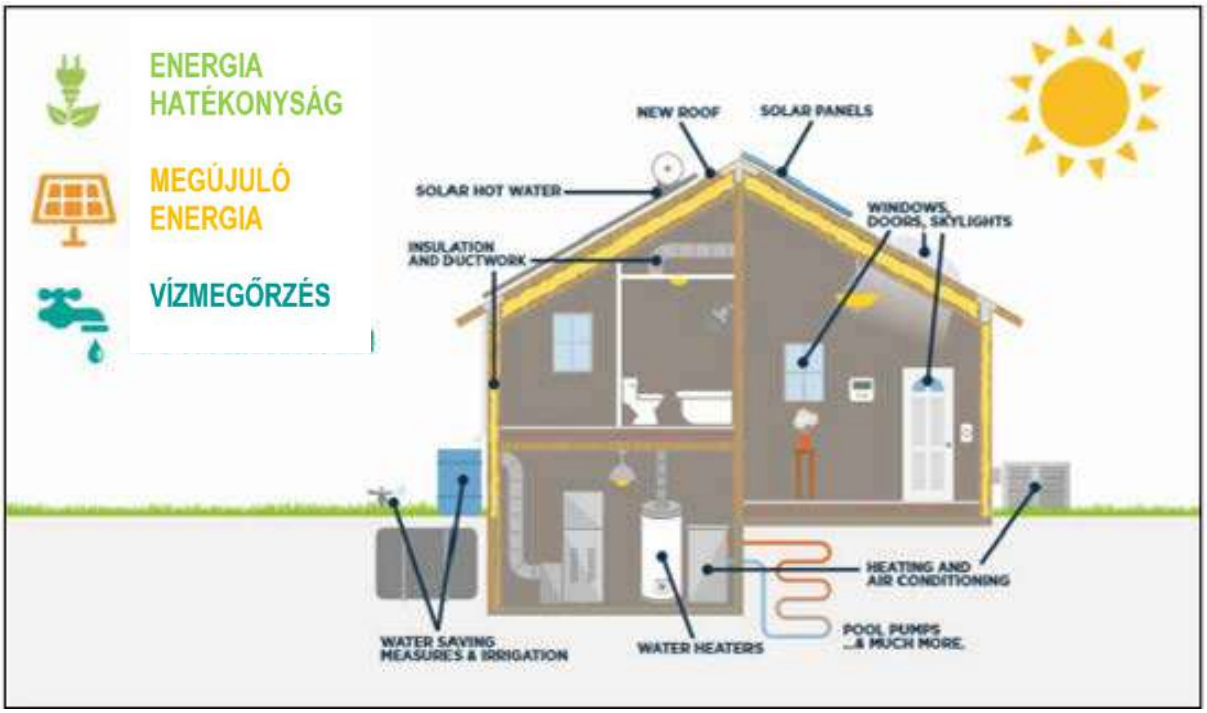
A Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelme és kármentesítés szempontjából megállapításait a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás a létesítés helye szerinti településrendezési eszközökkel nem ellentétes.

A természeti állapotfelméréssel kapcsolatban érdemes megjegyezni, hogy a **védendő** növény és állatfajok megjelenésének, esetleg egyedszámnövekedésének oka lehet a **művelés** alóli kivonás után, a fejlesztés hosszabb **idejű** elhúzódását **jellemző** „bolygatatlanság" is.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS **LEHETŐSÉGEI**

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A tervezett fejlesztés területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas.



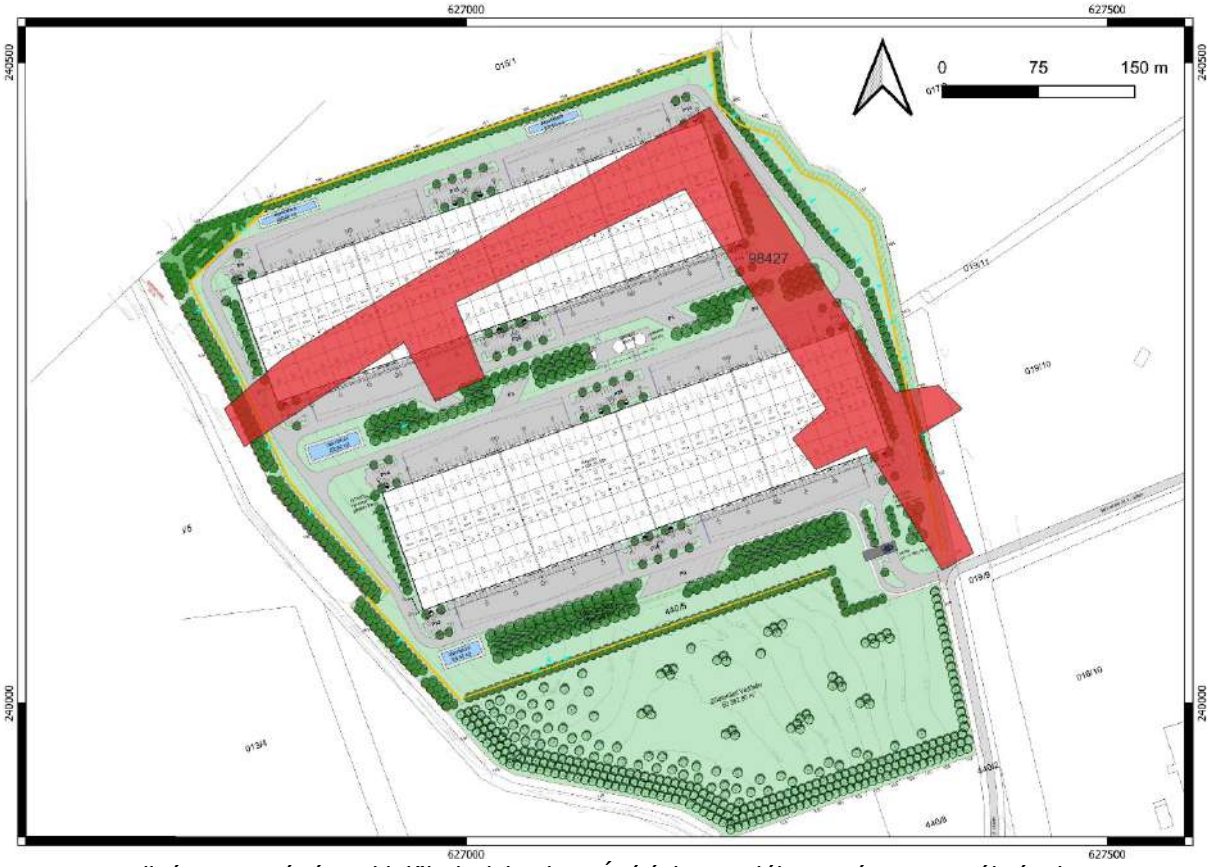
A településen a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás" követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.
A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Dc) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek **lehetőségei,** rövid összefoglaló

A fejlesztési területen a 98427 számon nyilvántartott régészeti lelőhely található.

A beruházással érintett területre a nagyberuházásokra vonatkozó törvényi előírásnak megfelelően a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézetének (MNM RI) jogelődje, a Várkapitányság Nonprofit Zrt. (Lukács Nikoletta régész szakmai vezetésével) 2021 decemberében Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készített. Ezt megalapozó műszeres lelőhelyfelderítés során 98427 számon nyilvántartott régészeti lelőhely került azonosításra, amelynek létezését és kiterjedését próbafeltárás módszerrel sikerült megerősíteni.



Nyilvántartott régészeti lelőhely (piros) az Építési Engedélyeztetés Terven ábrázolva

A régészeti lelőhellyel kapcsolatban az ERD a megállapításokat és javaslatokat fogalmazott meg:

- A megrendelő által az MNM RI-nek átadott műszaki adatok és a régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás földmunkái régészeti lelőhelyet érintenek.
- A régészeti lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.
- A régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy az érintett régészeti lelőhely intenzitása alacsony, a földmunkák közben a régészeti jelenségek szórványos előkerülése várható.
- A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottak olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a hatályos jogi szabályozás alapján a földmunkával el kell kerülni.

Mindezeket figyelembe véve a megelőző feltárás javasolt módszere a régészeti megfigyelés.

Ezt a gyakorlatban úgy kell érteni, hogy a régészeti lelőhely területén a gépi és kézi földmunkát a régész irányítása mellett, olyan munkagéppel (gumikerekes forgókotró, iszapoló vagy rézsűző kanállal) kell végezni, amely alkalmas a régészeti jelenségek jelentkezési szintjén a régészeti tükörfelület kialakítására. A megfelelő régészeti tükörfelület kialakításának érdekében kézi földmunkavégzésre is szükség lehet. Amennyiben a régészeti megfigyelés mellett végzett földmunkák során régészeti lelőhely kerül elő, a jelenségeket a megfigyelés keretében ki kell bontani és a szakmai irányelvek által meghatározott módon dokumentálni kell. A régészeti lelőhellyel nem érintett ingatlanrészen a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek, vagyis ennek megfelelően az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen is régészeti megfigyelést kell biztosítani.
Régészeti megfigyelést a kivitelezés földmunkáinak teljes időtartamára biztosítani kell.

A régészeti feltáráshoz kapcsolódó régészeti földmunka megvalósításáról a beruházó köteles gondoskodni. Ha a beruházó nem tudja a földmunkát biztosítani, akkor a feltárást végző intézmény – a közbeszerzésekről szóló törvény szerint – a beruházó költségén gondoskodik a régészeti feladatellátáshoz kapcsolódó földmunka elvégzéséről.

A régészeti megfigyelés feladatellátást biztosítani elsősorban az MNM RI, másodsorban a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, jelen esetben a Ferenczy Múzeumi Centrum (2000 Szentendre, Kossuth Lajos u. 2-5. info@muzeumicentrum.hu) a jogszabályban meghatározott keretek szerint végezheti.

E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A módosítás során **elérendő** célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja, hogy az érintett 440/5 hrsz területre vonatkozó Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett a területre a HÉSz-ben egy újonnan, csak e területre meghatározásra kerülő Gksz-8 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet kerüljön megállapításra, a jelen fejlesztésnek megfelelő beépítési paraméterekkel és rendeltetésekkel, úgy, hogy a tervezett csarnoképületek és azok kiegészítő épületei, építményei a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el, a tervezett Gksz-8 építési övezetbe sorolt 445/5 hrsz ingatlanon kijelölt a „telek be nem építhető része” területsávon kívül.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT - Településszerkezeti terv módosítása

Ehhez a Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, a fejlesztés során a 440/5 hrsz terület jelenleg is hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásban marad.

HÉSZ - Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja

A 440/5 hrsz fejlesztési terület csak e területre meghatározásra kerülő ÚJ Gksz-8 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet kerül, amely a beépítési paraméterek egy részének módosításán túl, az építési hely kerül kijelölésre az elő-, oldal- és hátsókert helyett. A Zsámbéki út menti területsáv, mint „telek be nem építhető része” kerül szabályzásra, illetve a szabályozási tervlapon jelölt telepítendő fasor jelöléshez szabályozási előírások kapcsolódnak.

SZT - Szabályozási tervmódosítás célja

A szabályozási tervlapon a Gksz-1 építési övezeti jel helyére a Gksz-8 jel kerül. A telek északi és középső részén az építési hely feltüntetésre kerül, valamint az a területsáv is, amely a Zsámbéki út mentén, mint „telek be nem építhető része” kerül kijelölésre, illetve a szabályozási tervlapon a telepítendő fasor jelölés is feltüntetésre kerül. A területen régészeti lelőhely található, amely a hatályos Szabályozási tervlapon jelölésre kerül.

Településképi dokumentumok - TAK és TKr

A fejlesztési terület a dokumentumokban ún. Gazdasági területek karakterbe sorolt. Módosításuk az EVD határozatba foglalt tájkép- és természetvédelmi szempontból szükséges.

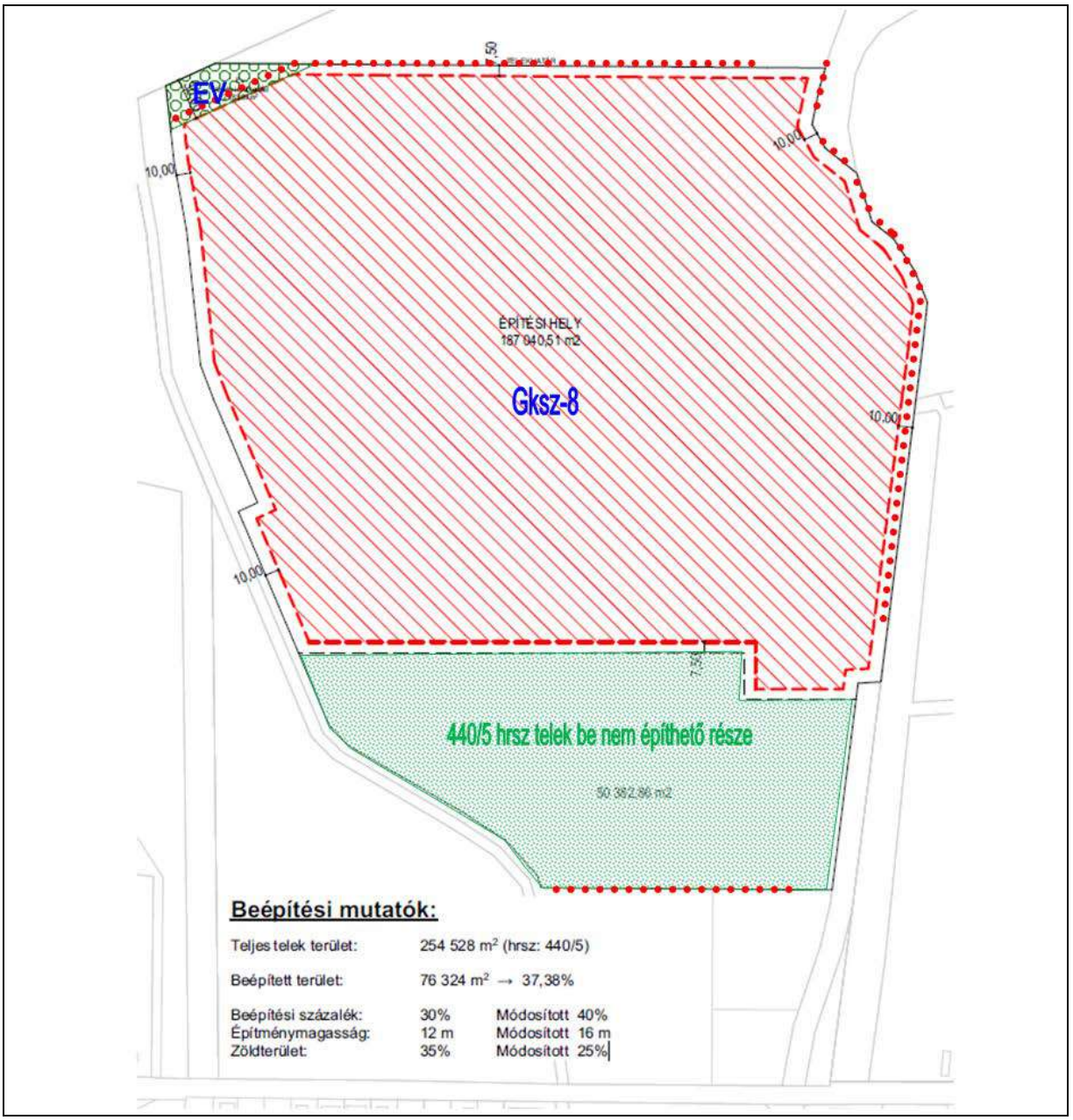
Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A beépítéssel, az **elhelyezhető** rendeltetésekkel, a zöldfelület kialakításával (növénytelepítés és **védőfásítás)** kapcsolatban, valamint a területre jelenleg hatályos technológiai okból magasabb építmény (kémény, siló, antenna) elhelyezésével, telekmegosztással és feltárással kapcsolatos koncepció

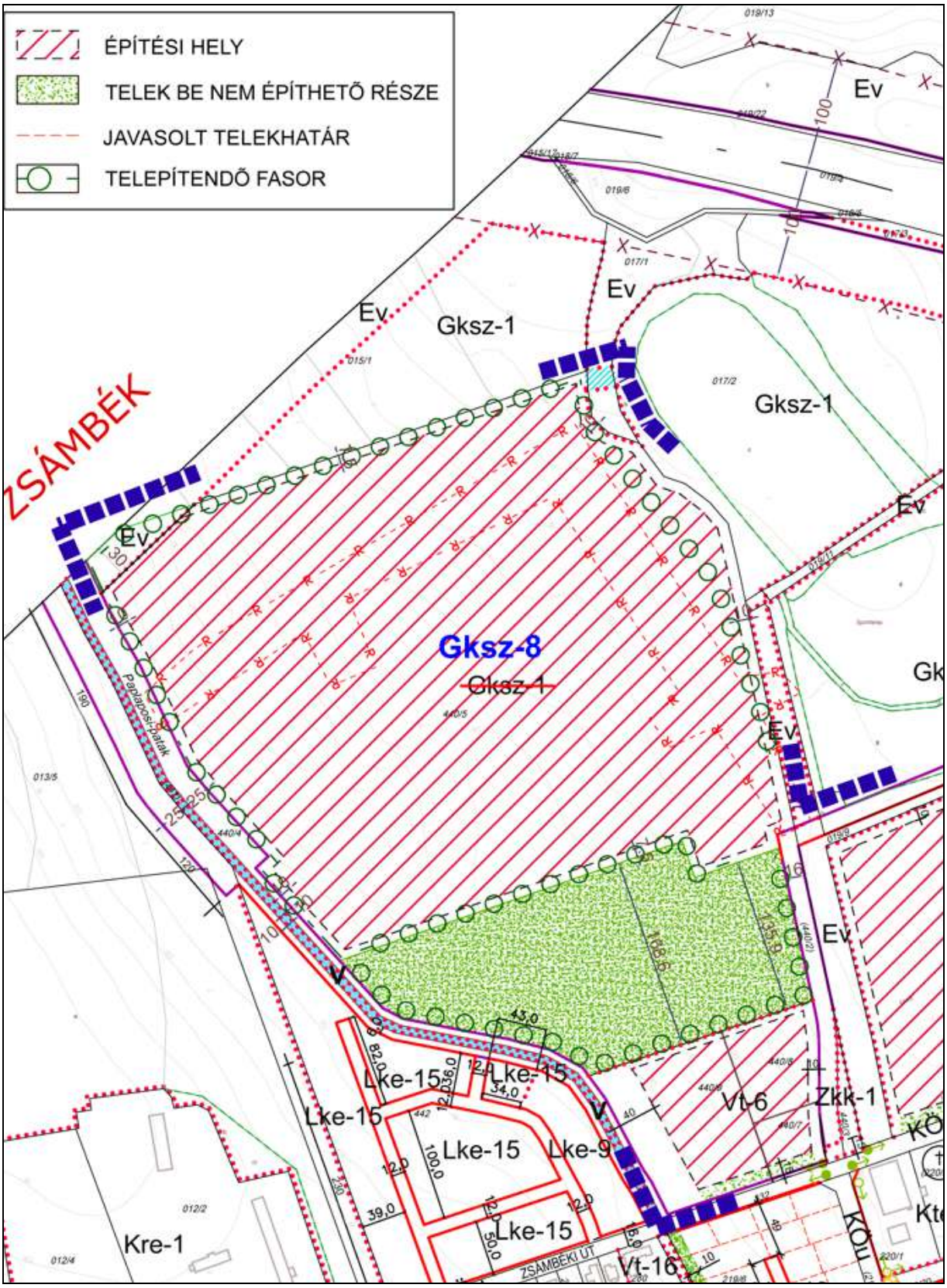
A terület beépíthetőségének alapkoncepciója az alábbiakban bemutatásra kerülő jelölések szerint az, hogy: a terület a beépítésének szabályozása szempontjából az épület elhelyezésre vonatkozóan felosztásra kerül.

- Az északi és középső telekrészen „építési hely” kerül kijelölésre, amely beépíthető a Gksz-8 építési övezet beépítési paraméterei szerint,
- a déli telekrész a **„telek be nem építhető” részeként** zöldfelületként alakítható ki.



A terület fenti részletes szabályozása az alábbiakban kerül meghatározásra.

ÚJ építési övezet – Gksz-8 szerinti Beépítés és zöldfelület

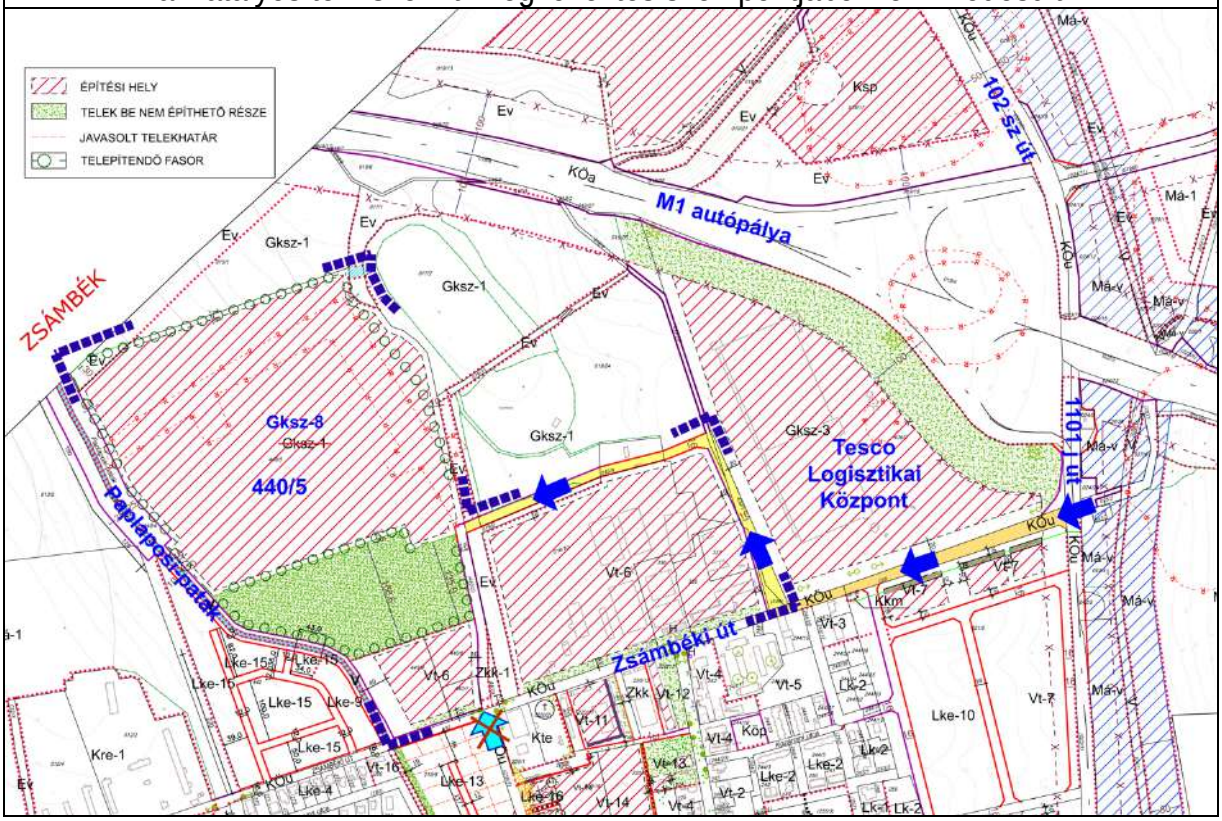


A fentiekben bemutatásra került tervlap a jelen tervdokumentáció végén a Terviratokat követően is beillesztésre kerültek, PDF nagyítható formában!

A beruházás területének közlekedési feltárása – nem került módosításra

A terület megközelítésével kapcsolatos Szabályozási koncepcióval kapcsolatban nem történt módosítás az alábbi ábrán nyilak jelölik a 440/5 hrsz telek megközelítésének lehetőségét.

A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ SZERINTI MEGKÖZELÍTÉS
a Hatályos terv szerinti megközelítés szempontjából nem módosult



A fejlesztési terület megközelítési iránya a Szabályozási tervmódosítás során nem kerül módosításra továbbra is a hatályos szabályozási terv szerint **közelíthető** meg.

A közigazgatási terület keleti határának közelében fekvő 102 sz út (Herceghalom M1 – Pilisjászfalu) folytatását jelentő az M1autópálya csomópontot az 1 sz főúttal összekötő 1101 j úti csomópont, amely az ún. település belterületi kapuja, ahonnan személyautóval a lakosság az autópálya csomópont felől megérkezik a településre, a Zsámbéki útra településre ott, ahol a Tesco Logisztikai Központjának beléptető kapuja is található, ahol a kamionok bejárnak a Tesco Log. központ területére. A logisztikai központ nyugati határán északra haladó 16 m szélességre kiszabályozott úton keresztül majd a nyugatról 16 m szélességben kiszabályozott úton érkezik meg a feltáró út a 440/5 hrsz területre. E kiszabályozott út jelenleg még szakaszokban került kialakításra, egyes szakaszok az önkormányzat tulajdonánban vannak, további szakaszok még egyéb vállalkozások tulajdonában.

A 440/5 hrsz terület délről a Zsámbéki útról történő direkt megközelítésének lehetőségét a szabályozási terv egy szándékosan beépített „küszöb”-ként funkcionáló Zkk-1 zöldterület-közkert akadályozza meg annak érdekében, hogy a 440/5 hrsz telek területére megérkező – a logisztikai terület üzemelése miatti többlet - közlekedési forgalom ne zavarja a környezetet, azaz sem a lakóterületeket, sem az intétményi területeket, elsősorban az általános iskolát, valamint a település egyik jelképét jelentő víztorony állagát veszélyeztető közlekedési forgalomból adódó rezgést se növelje.

A jelen TTT-ben leírtak szerinti tehát a 440/5 hrsz telek építési övezeti besorolása hatályos Gksz-1 építési övezetről egy ÚJ csak a 440/5 hrsz fejlesztési területre kialakításra kerülő Gksz-8 **építési övezeti jelű** kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra. Amely során a területre jelenleg hatályos előírások egy része átemelésre, egy része módosításra, egy része nem kerül átemelésre.

Fenti szabályozási koncepcióban bemutatott a 440/5 hsrz-.re vonatkozó területi felosztás, azaz a kijelölt építési hely szerinti beépíthető telekrész és a telek be nem építhető része vonatkozásában a telek a használata szempontjából 2 részre kerül „felosztásra".

A telek megosztásával kapcsolatban

Meg kell jegyzeni fentiekhez, hogy a 440/5 hrsz területre létrejövő Gksz-8 jelű építési övezet legkisebb kialakítható telekterületére meghatározott telekméret nem akadályozza meg abban a mindenkori tulajdonost, hogy a telek déli „telek be nem építhető része" jelöléssel ellátott telekrésze önálló telekre kerülhessen, akkor a déli telekrészt jelentő zöldfelület önálló telekre rendezhető. Azonban az önálló telekre osztás kötelezően nem kerül beépítésre a szabályozásba, mert az az Önkormányzat és a beruházó közötti külön szerződésben kerülhet rögzítésre.

A növénytelepítéssel és **védőfásítással** kapcsolatban a szabályozási koncepció:

- A HÉSz 4. § fogalommeghatározása az alábbiakat tartalmazza:
  4.§ E rendelet alkalmazásában:

  b) **Háromszintű növénytelepítés:** háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m^2–re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

  j) **Védőfásítás:** az a növénytelepítés, amely esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 100 m^2–re számítva legalább 1 db nagy, illetve 1 db közepes lombkoronát növesztő fa és 15 db cserje kerül telepítésre.

- Az OTÉK 1. számú melléklete szerinti fogalommeghatározása a „többszintes növényállomány" fogalmat az alábbiak szerint határozza meg:

  „130. *Többszintes növényállomány:* a zöldfelületet egyszerre gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet."

Az OTÉK fogalom szerinti „többszintes növényállomány" előírása tehát nem ellentétes a fenti HÉSz 4. § b) szerinti fogalom meghatározásában „háromszintes növénytelepítés" fogalommal. Hiszen mindkettő a gyep-, cserje- és lombkorona szint együttes meglétét jelenti.

A jelen módosítás során a magasabb szintű jogszabály szerinti OTÉK fogalom kerül használatra.

Herceghalom Helyi Építési Szabályzata 4. § b) és j) pontjai tartalmaznak általánosan a közigazgatási területre vonatkozó előírást mind a háromszintű, mind a védőfásítás fogalmai alkalmazásával kapcsolatban.

Az EVD határozat előzőekben részletezett mind a tájképre, mind a természetvédelemre tett észrevételei, kikötései alapján a jelen tervezési területre vonatkozó növénytelepítési szabályok megfogalmazása szükséges. A megfogalmazásra kerülő szabályozási előírások abban a tekintetben szigorodnak a jelen területre vonatkoztatva, hogy míg az általános HÉSz 4. § b) és j) pontjai szerinti szabályok választásra engedik a nagy vagy közepes lombkorát növesztő fafaj alkalmazását addig a jelen fejlesztési területre vonatkozó Gksz-8 építési övezetben csak a nagy lombkoronát növesztő fafaj kerülhet alkalmazásra az EVD határozatban megfogalmazott „magasra növő fák alkalmazása” a takarás érdekében kikötése szerint.

Mivel a HÉSz hatályos fogalma szerinti növényalkalmazás differenciálja nem csak a közepes és magas a lombhullató, illetve az örökzöld növényfajtákat. Jelen esetben fontos szempont a növénytakarás, ezért a szabályozás nem tér ki az a lombhullató fajok elsődleges használatára.

A 440/5 hrsz-ú fejlesztési terület kialakítására vonatkozó Építészeti tervdokumentáció alábbi E01 Helyszínrajzán jelölt fásítások helyét figyelembe véve a Szabályozási terv telepítendő fasor jelöléssel kijelölte a kötelező fásítások területét/vonalát, Herceghalom Szabályozási tervének jelmagyarázata szerinti, mint ún. „telepítendő fasor” jelöléssel. A kijelöléshez szabályozási előírás meg fogalmasra, módosításra kerül.



Projekt
Herceghalom Logisztikai Központ
2053 Herceghalom

Tervfázis
Építési Engedélyezési Terv

Szakág
ÉPÍTÉSZET

Tervlap
Helyszínrajz

Lépték
m= 1:1000

E01

Munkaszám
79-23-003

Dátum
2024.03.14.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – HÉSZ - MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

A Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett a 440/5 hrsz területre TERVEZETT Gksz-8 építési övezet által meghatározott beépítési paraméterek, az elhelyezhető rendeltetések és egyedi szabályok az alábbiak:

A HÉSz az alábbiak szerint egészül ki:

62/A.Gksz-8 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI

61.§ (1) A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben magánút legalább 16,0 m-es telekszélességgel létesíthető.

(3) Az építési övezetben lakó-, illetve munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.

(4) Technológiai okból a legmagasabb pontján legfeljebb 30 m magasságú kémény, siló, antenna létesíthető.

(5) A Gksz-8 építési övezetben épület elhelyezése a HÉSz 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési helyen belül, illetve a szabályozási előírásokban meghatározott telekrészen lehetséges.

(6) A Gksz-8 építési övezetben a HÉSz 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt „telek be nem építhető része” jelöléssel ellátott területsávon a dísz- és pihenőkert jelleggel kerti berendezések, burkolatok, valamint a pihenés, a sport és a játék számára játszótér alakítható ki. Valamint e rendeltetéseket kiszolgáló szociális helyiségeket (mosdó, zuhanyzó, öltöző és illemhely), valamint a zöldfelület gondozásához használt gépek, eszközök tárolására alkalmas tároló helyiséget magába foglaló épület, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal és legfeljebb 100 m^2 alapterülettel elhelyezhető.

(7) A 440/5 hrsz-ú fejlesztési terület telkén – az építési engedélyezési tervdokumentáció E01 Helyszínrajzán jelölt fásítások helyét figyelembe véve a Szabályozási terv telepítendő fasor jelöléssel kijelölte a kötelező fásítások területét/vonalát.

(8) A HÉSz 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt „telek be nem építhető része” parkosított formában alakítandó ki az alábbi növénytelepítési előírások alkalmazása mellett:

a)A Gksz-8 építési övezetben a HÉSz 4. § b) pontja szerint meghatározott háromszintű növénytelepítés szabályai helyett a szabályozási tervlapon „telek be nem építhető része” jelöléssel ellátott területen az Gksz-8 építési övezet által meghatározott zöldfelületen többszintes növényállomány, azaz gyep és 40 db cserje/150 m^2 továbbá 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m^2 telepítése kötelező.

b)A Szabályozási terven jelölt „telepítendő fasor” létesítéséhez legalább 8 m-ként 1 db nagy lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 100 m^2–re számítva legalább 1 db nagy lombkoronát növesztő fa és 15 db cserje kerül telepítésre.

c)A Szabályozási terven jelölt „telepítendő fasor” létesítéséhez fenti a) pont szerinti „a többszintes növényállomány telepítésénél előírt nagy lombkoronájú fák felhasználhatók.

d)A fásításhoz a tájban honos fafajták faiskolai változatai alkalmazandók.

(9) Az építési övezet beépítési mutatói az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m^2	%	%	m	m	m	m	
2.4. számú melléklet Beépítésre szánt területek - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek										
31.	~~Gksz-1~~ Gksz-8	szabadon álló	5000	~~30~~ 40	~~35~~ 25	~~12,0*~~ 16,0	~~7,5~~ SZT-n jelölt építési hely szerint	~~15,0~~ SZT-n jelölt építési hely szerint	~~10,0~~ SZT-n jelölt építési hely szerint	*technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magassággal létesíthető

A HÉSz Gksz általános előírási nem kerülnek módosításra azok az alábbiak maradnak:

60.§ (1) Az építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg.
(2) Az egyes létesítmények bejáratát úgy kell kialakítani, hogy a behajtani szándékozó járművek parkolóhely igénye telken belül legyen biztosított, és a közúthálózat forgalmát ne akadályozzák.
(3) A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,5 m-t. A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.
(4) Amennyiben a gazdasági terület építési telkén az építési övezet részletes előírása szerinti épületmagasságot technológiai okból meghaladó építmény kerülhet elhelyezésre, abban az esetben a technológiai célú építményt a telekhatártól legalább az annak magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
(5) A településközpont területtel, különleges területtel, vízgazdálkodási területtel, illetve közparkkal szomszédosan elhelyezkedő gazdasági terület telkén belül, az eltérő terület-felhasználás felé eső telekhatár mentén kötelező védőfásítást létesíteni.
(6) Az ingatlan határain a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.
(7) Az építési övezet telkein kihangosító berendezés nem helyezhető el.

TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELETMÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 1/2018. (II.28.) önkormányzati rendeletének módosítása, kiegészítése - TERVEZET

Az EVD határozatba foglalt a fejlesztés során létrejövő beépítéssel szemben elvárt elsősorban a látványterhelő hatást csökkentő előírások az alábbiak szerint beépítésre kerülnek a Településkép védelmi rendeletbe:

„1.A tíz méternél magasabb építmények esetén, a homlokzatszínezés természetes színárnyalat (pl. sötétzöld, sötétbarna, szürke, pasztellszínek stb.) alkalmazásával kerüljön kialakításra.
2. A 440/5 hrsz terület határai mentén tájhonos, lehetőleg minél magasabbra növő védőfásítás telepítendő.
3.A területen elhelyezésre kerülő épületek, építmények és műtárgyak tájba illesztése érdekében olyan megoldások részesítendők előnyben, melyekkel látványterhelő hatásuk csökkenthető, esztétikai megjelenésük javítható.”

2-3. BEÉPÍTÉSI- KÖRNYEZETALAKÍTÁSI- TERV, LÁTVÁNYTERV

A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja: a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás és a látványtervek szemléltetik.

Herceghalom Logisztikai Központ - Építési Engedélyezési Terv – kivonatok, látvány- és beépítési tervek
Készítette: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. (H-1033 Budapest, Hévízi út 3/A) (2024 március)

LÁTVÁNYTERV – Építészeti Szempontok

Az EVD határozatba foglaltak a fejlesztés során létrejövő beépítéssel szemben elvárt elsősorban a látványterhelő hatást csökkentő előírások közül az alábbi szerinti homlokzatszínezést írják elő.

„1.A tíz méternél magasabb építmények esetén, a homlokzatszínezés természetes színárnyalat (pl. sötétzöld, sötétbarna, szürke, pasztellszínek stb.) alkalmazásával kerüljön kialakításra.”

Meg kell állapítani, hogy ez a vélemény **ELTÉRŐ VÉLEMÉN**YEK SZÁMÍT, mivel az Építészeti tervben a kék és annak árnyalati, valamint a fehér jelenik meg.

Az Építészeti terv a megjelenő színnel kapcsolatban az alább indokot fogalmazza meg, hivatkozva a színösszeállításnak a Panattoni Hungary Development Kft. arculatának kék színére.

„Az irodarészeket kiemelő keretrendszer tagolja a hosszú épülettömeget. Azonban ez még így is jelentős méreteket és volument jelent. Ezt kívánjuk oldani azzal, hogy **az épületet vizuális módon homlokzati színezéssel tagoljuk** egy egységes több színből álló séma alapján. **Kiemelve a Megbízó preferencia színét a kéket,** úgy hogy ezekhez közeli harmonikus megjelenés alakuljon ki. Bár nem látszik, de a színezés osztása igazodik a tartószerkezeti rendszerhez, így 24, illetve 12 m-ként változik.

Látványtervek




PANATTONI
A
01
02
03
04




PANATTONI


PANATTONI

BEÉPÍTÉSI- KÖRNYEZETALAKÍTÁSI- TERV

A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja: a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

Herceghalom Logisztikai Központ - Építési Engedélyezési Terv – kivonatok
Készítette: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. (H-1033 Budapest, Hévízi út 3/A) (2024 március)

A beépítési tervet az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.
Ki kell emelni, hogy a Szabályozásban a Beépítési terven ábrázoltak, azaz mind a beépítéssel kapcsolatban, mind a zöldfelület kialakításával és fásítással kapcsolatban megfogalmazottak a Helyi Építési Szabályzat rendelet-tervezetében és az annak mellékletét képező Szabályozási tervlapon a szabályozási elemek tekintetében megjelennek.

Az alábbi terven megjelenítésre került mind a) a beépítés javaslatát, b) a határoló közterületek, c) a zöldfelületek kialakítása, d) a közlekedési és parkolási rend, e) a közműve felszíni és a felszín alatti építményei.



A fentiekben bemutatásra került tervlapok a jelen tervdokumentáció végén a Terviratokat követően is beillesztésre kerültek, PDF nagyítható formában!

4. TERVIRATOK

1. melléklet

1.melléklet – Herceghalom Község 35/2024. (III.5.) önkormányzati határozata

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. március 05. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott munkaterv szerinti nyílt üléséről

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2024. (III.05.) számú határozata:

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

a.) a Panattoni Hungary Development Kft. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) által benyújtott, jelen előterjesztéshez csatolt „településrendezési szerződést" nem tudja támogatni, mivel ahhoz nem került benyújtásra telepítési tanulmányterv - ez ellentétes az Étv. 30/A. §. (2) bekezdésével;

b.) a telepítési 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 Főépítészének 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 a fejlesztő által benyújtani **új fejlesztési terület kialakítására területcsere útján való megvalósításra;**

e.) a Panattoni Hungary Development Kft. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) területfejlesztési terve – a b.) és c.) pontban foglaltak teljesítése 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 gondoskodjon; a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-t tájékoztassa arról, 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.

g.) A döntés megalapozása érdekében a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a beruházással kapcsolatos összes ügyiratot érkeztetési dátumokkal, válaszokkal együtt bocsássa a Képviselő-testület rendelkezésére.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: Azonnal, az f.) pontra nézve 2024. március 31.
kmf.

Herceghalom Község Önkormányzata

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Tel.: 23/530 560 Fax: 23/530 561 e-mail: polghiv@herceghalom.hu

2. melléklet

2.melléklet – **Herceghalom Község Főépítészének** véleménye

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

HERCEGHALOM, HRSZ.: 440/5; PANATTONI LOGISZTIKAI CSARNOKOK TERVE

ÉPÍTTETŐ: 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) lapostetőn 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 ilyet, 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 rozsdaövezetek vannak „parlagon".

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

Tisztelettel:

Ónodi Szabó Lajos mb. települési főépítész

3. melléklet

3.melléklet – Országos Tervtanács véleménye

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTÉRIUM
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 építés műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6) bekezdése értelmébe tervtanácsi véleményt a Tervtanács elnöke adta ki.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

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 településképbe való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, valamint a kedvező településkép követelményének.

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.

- 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 takarékosság 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 építésügyi 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

Építési és Közlekedési Minisztérium Területi Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság

Lánszki Regő
a Tervtanács elnöke

4. melléklet

4.melléklet – Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 193/2023.(XI.05.) számú határozata– Szabályozási terv szerint szabályozási vonalak megtartásáról

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. december 05. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott munkaterv szerinti nyilvános üléséről

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 193/2023. (XII.05.) számú határozata:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Polgármester tájékoztatását Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási terven szereplő szabályozási vonalakról.

2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a terven szereplő valamennyi szabályozási vonal tekintetében továbbra is fennáll a közérdekű elrendelési indok, ezért a szabályozási vonalakat változatlan formában megtartja, azokon nem változtat.

3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény 60. (15) bekezdése szerint a szabályozási vonalak felülvizsgálati kötelezettségének eleget tett.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.
Határidő: 2023. december 20.

kmf.

Herceghalom Község Önkormányzata

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

Herceghalom Polgármesteri Hivatal

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Tel.: 23/530 560 Fax: 23/530 561 e-mail: polghiv@herceghalom.hu

SZÖVEGKÖZI TERVLAPOK

Helyszínrajz – Beépítési- és Környezetalakítási terv 104
Közmű tervlapok
- Hírközlés 105
- Viziközművek 106
- Energiaközművek 107

Szabályozási Tervlapok
- Szabályozási tervlap - közvetlen környezetre 108
- Szabályozási tervlap - tágabb környezetre 109
- 440/5 hrsz megközelítési útvonala 110

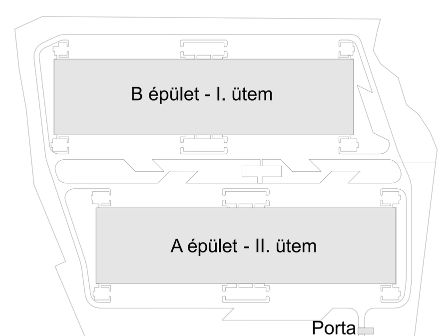
A dokumentáció szövegközi ábráiként **szereplő** tervlapok az alábbiakban is beillesztésre kerültek, PDF nagyítható formában!



Területi adatok, beépítési paraméterek

Telek terület HRSZ.: 440/5	**254 528 m2**
Építési övezet:	**Gksz-1**
Beépítés módja:	Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	**30 %**
Beépített terület:	76 357,27 m2
Tervezett beépítettség:	**29,99 % < 30 % Tehát Megfelel!**
Burkolt felületek (utak, dokkolók):	57 928,36 m2
Megengedett legkisebb zöldfelületi mutató:	**35 %**
Tervezett zöldfelület:	120 241,94 m2
Tervezett zöldfelületi mutató:	**47,24 % > 35 % Tehát Megfelel!**
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	**12,0 m**
(technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30m magassággal létesíthető)	
Tervezett épületmagasság csarnok épületek:	**11,99 m < 12 m Tehát Megfelel!**
Tervezett attika magasság:	+13,30 m

60 CM VTG 30%-BAN FELJAVÍTOTT TALAJSZERKEZET
60 CM VTG STOCKHOLM RENDSZER GYEPESÍTVE
NZ 30 /90 VULKANIKUS KŐVEL FELTÖLTÖTT GYEPESÍTETT DRENÁROK



A épület: pv. = 156,25 mBf
B épület: pv. = 157,35 mBf
Porta: pv. = 156,19 mBf

Az A és B épület szerkezeti és funkcionális kialakítása teljesen megegyező, csupán a sprinkler alközpont és elektromos helyiség tükörképei egymásnak a két épületben, így az épület mérete miatt az engedélyezési folyamat során a két épület egyforma épületként kezelendő. A homlokzatszínezés a két épületnél eltérő. Lásd színezési koncepció!

A tervrajzokról léptékkel méretet levenni TILOS! A kivitelezők, alvállalkozók és beszállítók kötelesek minden fontos méretet ellenőrizni a helyszínen bármely tervezett elem gyártása, megrendelése előtt, minden eltérésről értesíteni kell a tervezőt! Jelen terv együtt kezelendő és értelmezendő minden kapcsolódó specifikációval, mérnöki és szakértői információval. Minden ellentmondás, eltérés jelentendő a tervezőnek! A kivitelezés megkezdése előtt a mennyiségeket a kivitelező ellenőrzi és a tervezőkkel az eltéréseket egyezteti! A specifikációban megnevezett típusok minőségi kritériumot jelentenek, csakis kizárólag azonos paraméterekkel és minőségi színvonalú termékekkel helyettesíthetők.

Megrendelő, Építtető
PDC Industrial HUN First Kft.
1123 Budapest, Alkotás út 50.

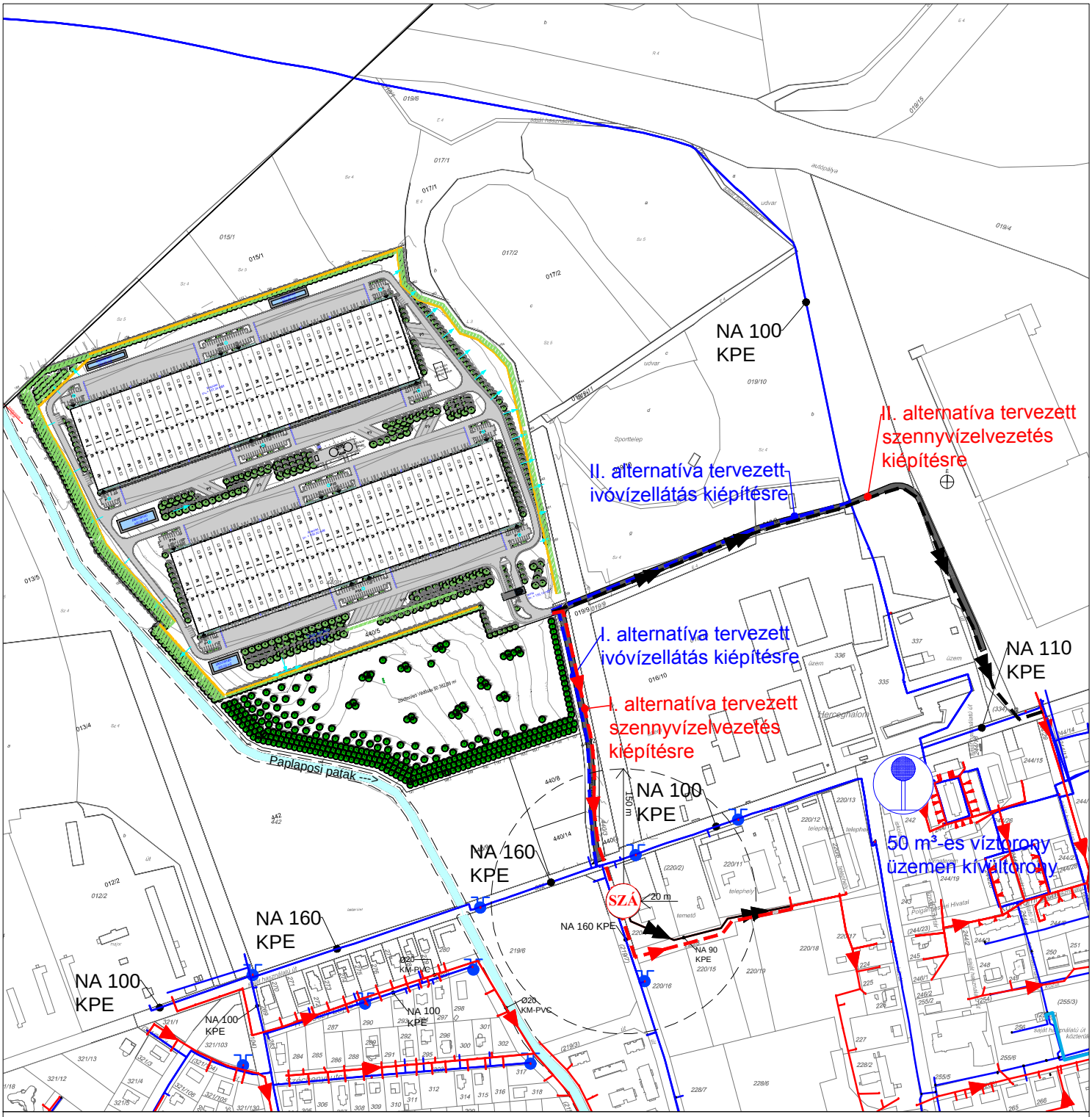
Generáltervező:
ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.
H-1033 Budapest, Hévízi út 3/A
+36 1 250 0105 | info@obudagroup.com
obudagroup.com

Tervezők:

Felelős építész tervező:	Nemes Bertalan	É/1 13-1196
Tervezők:	Kozma Kinga Lipcsei Csilla	
Statikus tervező:	Mihálszkyné Fazekas Katalin	T 13-10740
	Oláh Melinda Réka Bognár-Varga Zsófia	
Épületgépész tervező:	Pavlics György	G 01-8618
Épületvillamossági tervező:	Major Péter	V-Vn-01-7612
Gyengeáram:	Nagy Gábor	V 01-9700, 01-61766
Tűzvédelmi tervező:	Csonka László	TUÉ 01-14511
Út-Forgalomtechnika:	Ötvös Zsuzsanna	KÉ-K 01/11414
Víziközmű:	Fekécs András	MK 13-10643, VZ-TEL, VZ-TER
Környezetvédelmi tervező	Nagy Tamás	MMK: 16-0731
Tájépítészet:	Szepezdi Ildikó	K1-13 0904
Akusztika	Csott Róbert	SZKV-1.4 13-12813

Projekt
Herceghalom Logisztikai Központ
2053 Herceghalom

Tervfázis: Építési Engedélyezési Terv — Szakág: **ÉPÍTÉSZET**
Tervlap: **Helyszínrajz** — Lépték: m= 1:1000
E01
Munkaszám: 79-23-003 — Dátum: 2024.03.14.

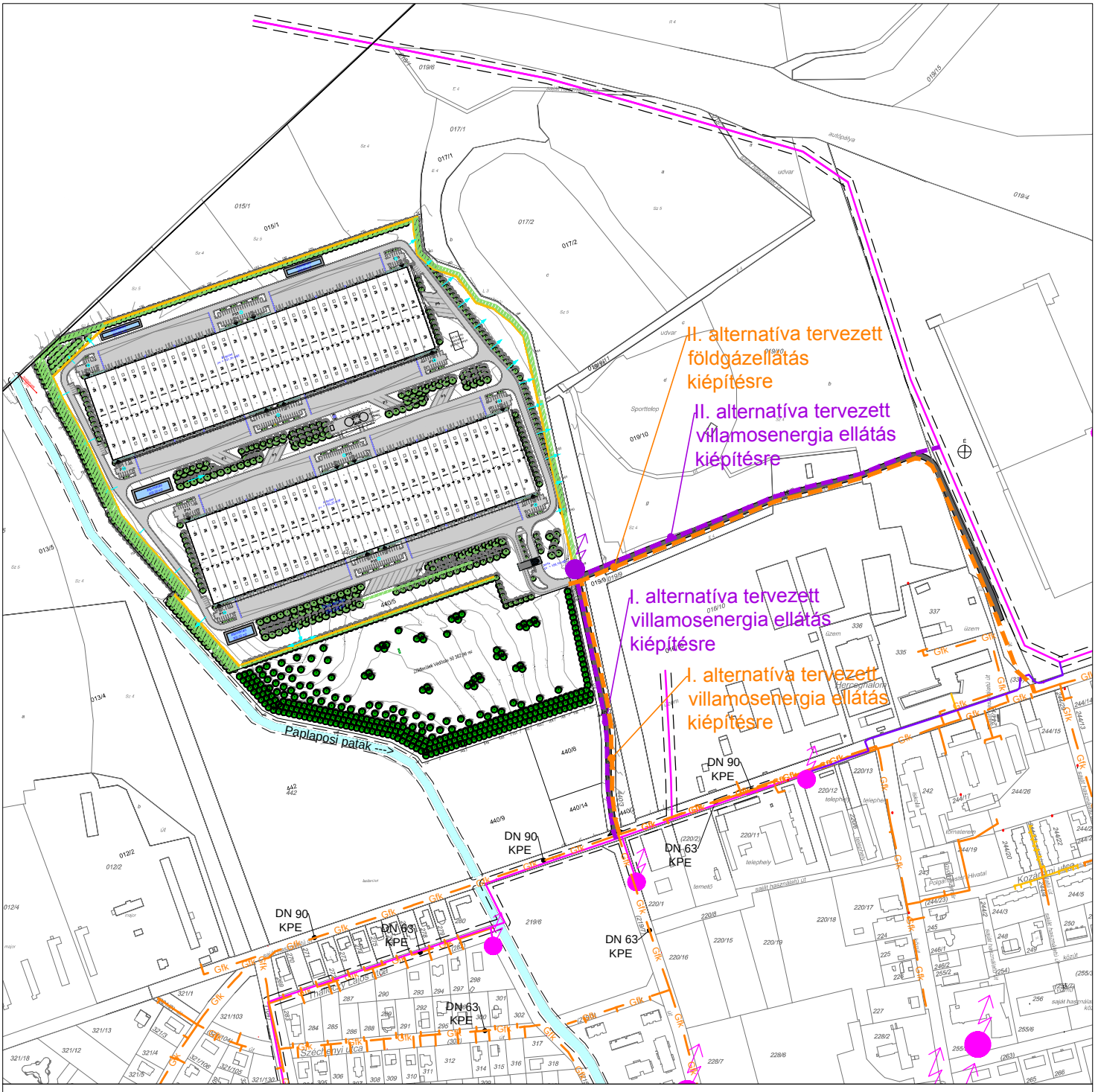


JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		Tűzcsap
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízvezeték
		Szennyvízátemelő szaghatásvédelmi területtel

É

VIZIKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
Gfk		Középnyomású földgázvezeték
		Kisnyomású földgázvezeték
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
		22/0,4kV-os transzformátor
		22kV-os villamosenergia földkábel

É

ENERGIAKÖZMŰVEK

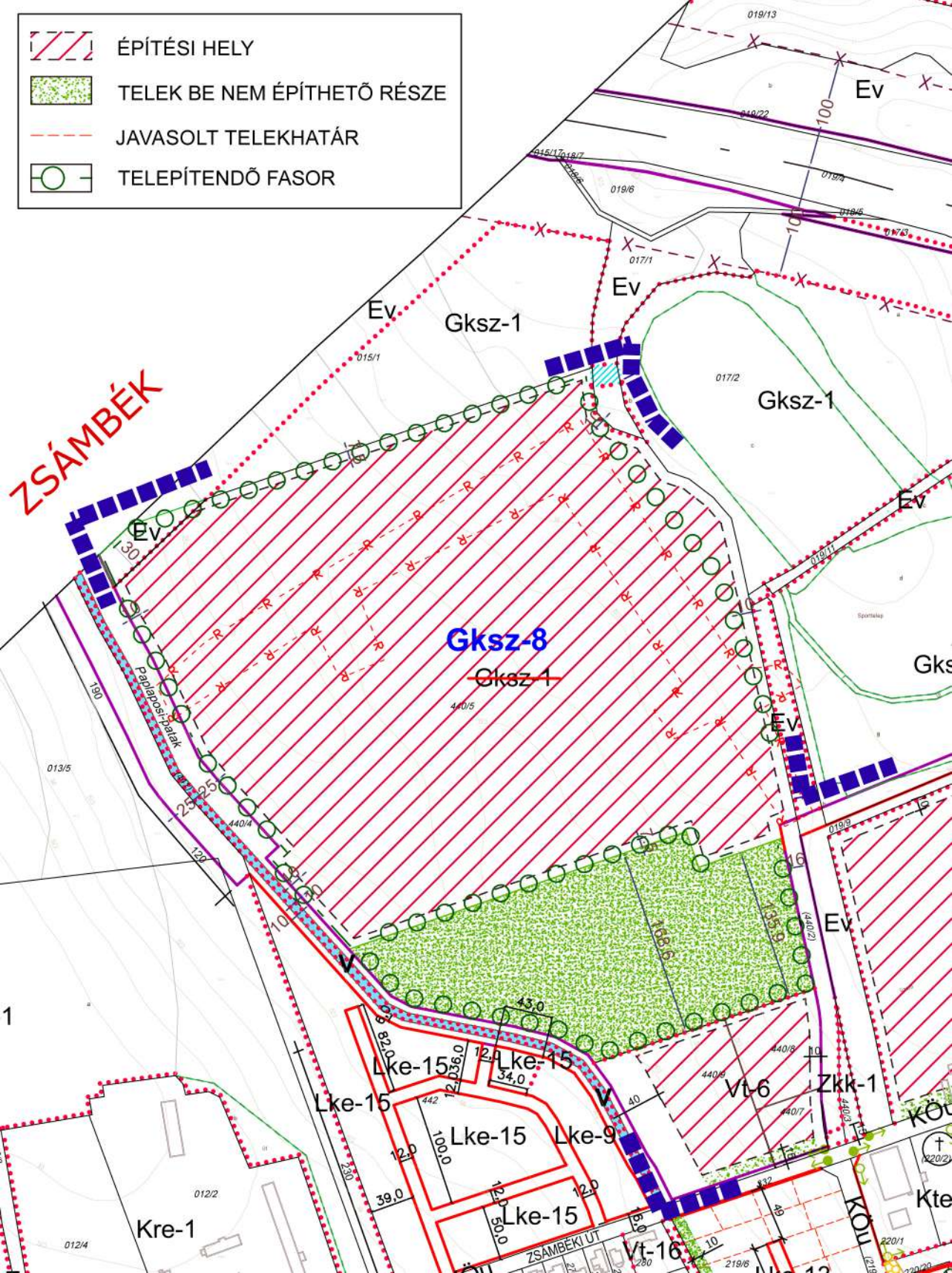


JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
		Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)
		Hírközlési hálózat alépítményben (Telekom)
		Hírközlési hálózat alépítményben (MVM NET)
		Telekom antenna

É

ELEKTONIKUS HÍRKÖZLÉS


ÉPÍTÉSI HELY
TELEK BE NEM ÉPÍTHETÕ RÉSZE
JAVASOLT TELEKHATÁR
TELEPÍTENDÕ FASOR
ZSÁMBÉK
Gksz-8
Gksz-1
Ev
Lke-15
Lke-9
Vt-6
Vt-16
Zkk-1
Kre-1
ZSÁMBÉKI ÚT
Paplaposi-patak

ÉPÍTÉSI HELY

TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE

JAVASOLT TELEKHATÁR

TELEPÍTENDŐ FASOR

ZSÁMBÉK

Gksz-8

Gksz-1

Gksz-3

Ksp

Kre-1

Lke-15

Lke-9

Lke-4

Lke-13

Lke-16

Lke-10

Lke-2

Vt-16

Vt-6

Vt-12

Vt-11

Vt-13

Vt-14

Vt-2

Vt-4

Vt-3

Vt-5

Vt-7

Lk-2

Lk-1

Zkk-1

Zkk

Kte

Köp

Kkm

Ev

Má-v

Má-1

KÖa

KÖu

ZSÁMBÉKI ÚT

Kozáromi utca

Lajos utca

Patlapos-patak

ÉPÍTÉSI HELY
TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
JAVASOLT TELEKHATÁR
TELEPÍTENDŐ FASOR

ZSÁMBÉK

M1 autópálya

102 sz út

1101 j út

Zsámbéki út

Papiaposi-patak

Tesco Logisztikai Központ

Gksz-8
~~Gksz-1~~
440/5

Gksz-1
Gksz-3
Ev
Ksp
Vt-6
Vt-7
Vt-3
Vt-4
Vt-5
Vt-11
Vt-12
Vt-13
Vt-14
Vt-16
Lke-15
Lke-9
Lke-13
Lke-16
Lke-4
Lke-2
Lk-2
Lk-1
Zkk
Zkk-1
Kte
Köp
Kkm
Kre-1
Lke-10
Má-1
Má-v
KÖa
KÖf
KÖu
ÖU
Kozáromi utca
ZSÁMBÉKI ÚT
Lajos utca