



Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága
2025. február 25. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott nyílt üléséről

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának
3/2025. (II.25.) számú határozata:

1. Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága a PDC Industrial HUN First Kft. megbízásából Marczin Mónika Csilla által előterjesztett „Telepítési Tanulmányterv – Herceghalom Helyi Építési Szabályzata módosításának megalapozásához, a 440/5 hrsz. Gksz-1 területre tervezett logisztikai fejlesztés vonatkozásában”-dokumentumot

befogadásra alkalmatlannak minősíti, annak hiánypótlását írja elő

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §. (3) bekezdés alapján, az előterjesztés szerinti településrendezési követelmények és beruházások tanulmánytervi átvezetésére, és költségei rögzítésére.

A Bizottság megállapítja, hogy a hiánypótlásra, elfogadásra, határidők számítására megfelelően kell alkalmazni a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §. (1) bekezdés felhatalmazásával a közigazgatási szerződés létrehozására irányuló eljárást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 92. §. (1) bekezdése alapján.

2. Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi hiánypótlást írja elő, mely benyújtásának határideje: 2025. június 30.

2.1. Kérjük a két raktárcsarnok épületét és a hozzájuk tartozó közlekedési felületeket egy valós terepviszonyoknak megfelelő, terepmetszeten is ábrázolt terven bemutatni, törekedve a földgyensúlyra és a gazdaságosságra. Mindezen felül kérjük továbbá, hogy „Kilátási-rálátási terv” is készüljön oly módon, hogy a település több pontjáról – legalább 5 pontról (a településközpont, az autópálya, a község magas pontjai irányából) – nézve, hogyan is néznének ki a megépíteni kívánt épületek takaratlan és rendezett tereppel, növényzettel takart módon egyaránt.

2.2. A szintkülönbség miatt kérjük felülvizsgálni annak lehetőségét, hogy a tervezett két épületet nem egy-egy tömbben, hanem 2-2 darab, egymástól eltérő szinten álló épületként létesítsék. Így a beruházás költségei is jelentősen csökkenthetők, az épületeket kiszolgáló utak lejtésviszonyai is kedvezőbben

kialakíthatók lennének, és az ingatlan terepviszonyai sem változnának meg jelentősen.

2.3. A Telepítési Tanulmánytervben kerüljön rögzítésre a 440/5 hrsz. déli oldalán tervezett zöldterület – „Telek be nem építhető része”-ként megnevezett terület – önálló zöldterületi övezetként történő önkormányzati tulajdonba adása is a Zsámbéki útra kivezető teleknyúlvánnyal együtt. Így a kialakításra kerülő közpark beilleszthetővé válna egy későbbi, komplex településfejlesztési, zöld- és kékinfrastruktúrába is.

2.4. Kérjük e tervezett zöldterület tereprendezési és kertészeti kialakítását a Telepítési Tanulmányterv mélységéhez mérten részletesebben kidolgozni. Ennek keretein belül javasolt a beruházás során elvégzendő tereprendezésből esetlegesen megmaradó föld felhasználásával dombok, köztük mélyfekvésű területek létesítése a terület csapadékvizének egy része visszatartását biztosító záportározó tó, esőkert kialakításával, a letermelt humusz felhasználásával többfunkciós parkok megvalósításával.

2.5. Szükséges a beépítéssel közvetlenül érintett telekterület és a szomszédos, „telek be nem építhető részeként” megnevezett terület telekhatárán zajvédőfal létesítése.

2.6. Kérjük a csapadékvíz helyben tartásának megoldásait mennyiség-becslés alapján részletesebben ismertetni.

2.7. A szennyvízkezelés vonatkozásában kérjük arra is kitérni a tanulmányban, hogy mi van abban az esetben, ha a tervezett épületekben az eddig kalkulált vízmennyiségnél nagyobb vízigényű funkció is helyet kap.

2.8. Az épület színezése – figyelembe véve a Beruházó Panattoni Hungary Development Kft. arculatának kék színét- megtartható, de célszerű az épületen eddig is betervezett növényfalak nagyobb felületeken történő alkalmazása annak érdekében, hogy a futónövényzet (pl. borostyán vagy más örökzöld futónövény) még jobban segítse a hatalmas méretű épületek környezetbe illesztését.

2.9. Meggondolásra javasoljuk a tervezett létesítmény hatályos Szabályozási tervben kiszabályozott megközelítő úttól eltérő nyomvonalon történő megközelítési lehetőségének a vizsgálatát. Amennyiben a tervezett út első, a Zsámbéki útról induló szakasza hosszabban tart északi irányban, és kb. a két tervezett épület közötti sáv vonalában fordul nyugati irányba, akkor a jelenlegi, sok derékszögű töréssel vezetett nyomvonalnál sokkal kedvezőbb útvonal lenne kialakítható, ami a kamionnal, teherautókkal történő közlekedés szempontjából sokkal kedvezőbb vonalvezetést biztosítana. Ebben az esetben a létesítmény portaépülete is a lakóterületektől távolabb kerülne, aminek szintén kedvező hatása lenne az ott élők életminőségére.

2.10. Kérjük, hogy a beruházó mutassa be a beruházási terület megközelítésével várhatóan előforduló, a lakókörnyezetre gyakorolt negatív hatások (fényszennyezettség, hang, por, zaj) tompítására, illetve a forgalommal járó terhelés és a közlekedési problémák megoldására vonatkozó javaslatait.

2.11. A TTT térjen ki az alábbiakban felsorolt, az önkormányzat által elengedhetetlenül szükségesnek ítélt közérdekű fejlesztések megvalósításának részletezésére, továbbá jelölje meg ezen fejlesztések becsült költségeit:

- a Zsámbéki út - 1101. számú főközlekedési úttól a kiszabályozott út és a Zsámbéki út határán - 4 sávossá tétele a megnövekedett tehergépjárműforgalom okán,
- a Helyi Építési Szabályzatban jelölt, úgynevezett „Kiszabályozott út” (vagy ennek alternatív útvonala) megépítése és üzemeltetése,
- a „Kiszabályozott út” kialakításával párhuzamosan a szükséges közművek telepítése, kiépítése,
- a 440/5 hrsz-ú telek déli részén és a 440/2 hrsz számú ingatlan egy részén zöldterület kialakítása a helyi közösség érdekeinek figyelembevétel,
- a tervezett zöldterület és az építéssel közvetlenül érintett telekrész határán zajvédő fal és háromszintes növényzár megvalósítása,
- védőerdősáv kialakítása az autópálya felőli telekhatár mentén,
- amennyiben a beruházás indokolja, úgy szennyvíztelep fejlesztése a megnövekedett szennyvízkibocsátás fogadására,
- amennyiben a beruházás indokolja, úgy hidrológus építése a szükséges ivóvíznyomás biztosítása érdekében, ezen építmény által biztosított kapacitás megosztása a lakosság igényei szerint,
- csapadékvíz helyben-tartásának, késleltetett továbbvezetésének a megoldása, záportározó tó, esőkert kialakítása,
- a számított hatásterületen belül található iskola és óvoda védelme érdekében a megfelelő zaj-, rezgés- és porvédelem kialakítása,
- az M1-es autópálya lehajtójának bővítése során kialakítandó új körforgalomból a Zsámbéki útra való közvetlen csatlakozás kialakítása.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal



Pörge Sándor
Pörge Sándor

Pénzügyi és Településfejlesztési
Bizottság elnöke

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Tel.: 23/530 560 Fax: 23/530 561 e-mail: polghiv@herceghalom.hu

