

HIRDETMÉNY

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen fekvő 440/5 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai fejlesztés és a hozzá kapcsolódó 5 ha területű zöldterület - közpark kialakításának megalapozására Telepítési tanulmánytervet készítettett a tulajdonos Panattoni Kft., amely a telkek tulajdonosa és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződés megalapozását szolgálja a településrendezési eszközök módosításának előkészítése érdekében.

A 440/2, 440/4 és 440/5 hrsz.-ú tervezési területre kidolgozott Telepítési tanulmányterv (TTT) készítésének célja a Herceghalom község 173/2018. (XII.11.) számú határozatával elfogadott, többször módosított Településszerkezeti terv, valamint a 12/2018. (XII. 15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat, és az annak mellékletét képező Szabályozási terv módosításának előkészítése az Önkormányzat előzetes elvárásainak eleget tevő szabályozás érdekében.

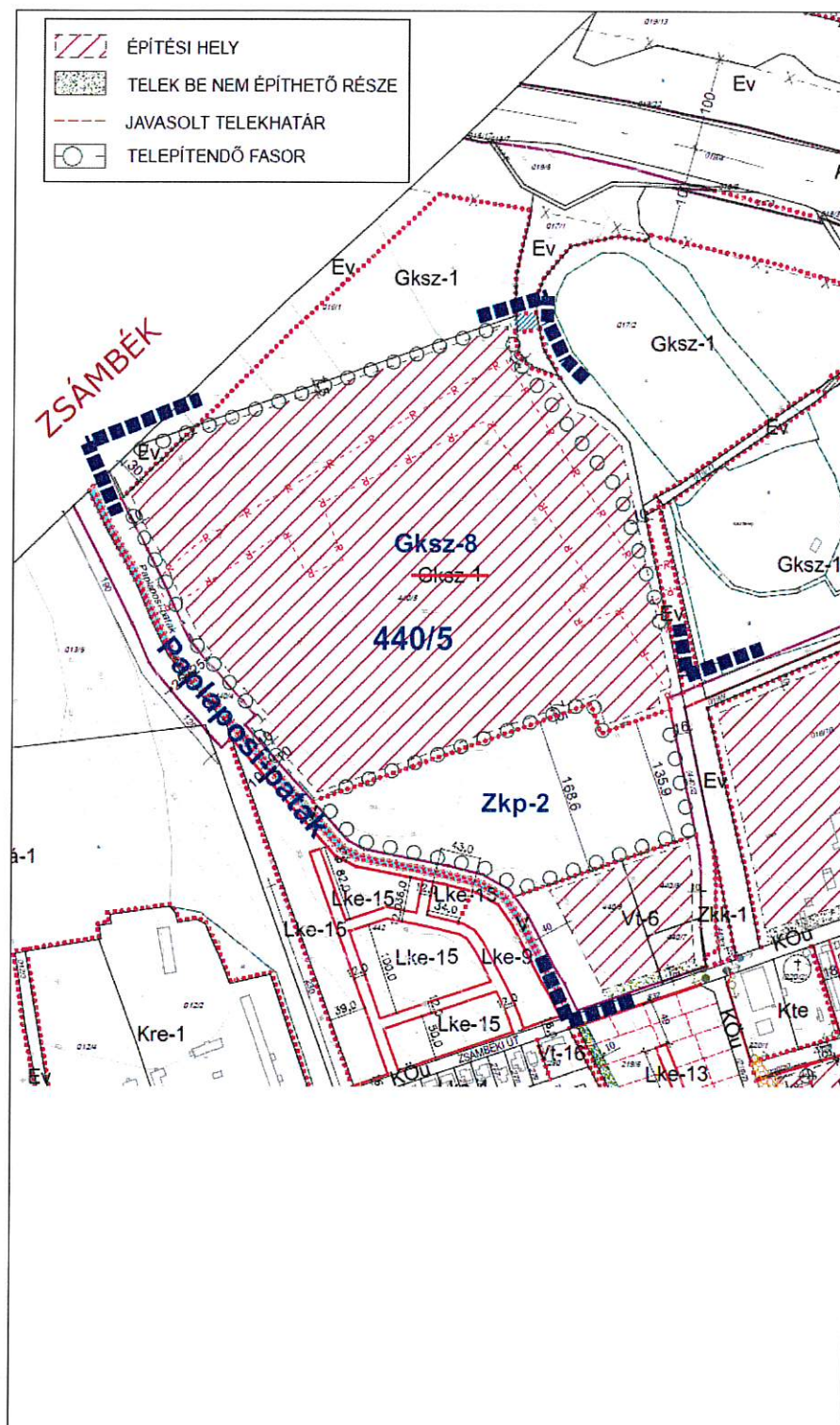
A TTT már többször egyeztetésre került és az Önkormányzat is megtárgyalta. Jelen TTT az előírt hiánypótlásra, átdolgozásra került fejlesztési, szabályozási koncepciót tartalmazza.

Az átdolgozott TTT szerint 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.-ú, jelenleg a Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen, valamint a fejlesztési terület déli részén kb. 5 ha területnagyságú zöldterület-közpark kerül kialakításra.

A TTT javaslatot tesz a 440/5 hrsz.-ú, jelenleg a kereskedelmi szolgáltató terület Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt ingatlan szabályozásának módosítására és egy újonnan, csak a 440/5 hrsz.-ú telekre vonatkozó Gksz-8 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet meghatározásra, 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.

A terület nyugati határát jelentő Paplaposi-patak (mellékág) V jelű vízgazdálkodási területének övezete mentén a patak területének tengelyétől mért 10 m, illetve 25 m kiszabályozott közterület halad végig a patak mellett, amelynek kiszabályozása jelen TTT-ben 25 m szélességben módosításra kerül.

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



Beépítési százalék:
hatályos: 30%
 tervezett mód.: 40%

Építménymagasság:
hatályos: 12 m
 tervezett módosítás: 16 m
 14,5 m

Zöldterület:
hatályos: min. 35%
 tervezett mód.: 25%

Építési hely:
 előkert **hatályos: 10 m**
 oldalkert **hatályos: 7,5 m**
 hátsókert **hatályos: 15 m**

a tervezett ún. „építési hely” kerül kijelölésre, az épületek, építmények elhelyezésére

Kialakítható legkisebb telekméret:
hatályos: 5 000 m²
 tervezett: 150.000 m² (15ha)

A Gksz terület déli területhatárán közpark **Zkp-2** kerül kialakításra, lakossági (közösségi) használatra

A 440/5 hrsz.-ú terület logisztikai csarnokokkal történő beépítését építési hely jelöli ki a tervezett módosítás során. A fejlesztési terület déli részén, a 440/5 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatárát jelentő településközpont vegyes terület Vt-6 jelű építési övezetbe sorolt terület és a logisztikai csarnokok közötti 130-170 m széles területsávban a gazdasági területről leválasztva, önálló telekként zöldterület-közpark kerül kijelölésre, és a fejlesztő által kialakításra.

E közpark területének használatát és a tulajdoni rendezését a tanulmányterv alapján megkötésre kerülő Településrendezési szerződés határozza majd meg.

Mivel a gazdasági területen elhelyezésre kerülő épületek az autópályával párhuzamosan kerülnek elhelyezésre, és a terület mentén nincs meglévő vagy tervezett közlekedési terület, út, és nincs lehetőség egyéb közterületi vagy magánúti megközelítésre, a gazdasági terület további telkekre osztása nem lehetséges. Ennek okán az új gazdasági területen a legkisebb kialakítható telekterület 15 ha (150.000 m²) méretben kerül szabályozásra, ezáltal a terület nem osztható meg a későbbiekben sem.

A tervezett fasorok a szabályozási tervlapon, mint „telepítendő fasor” feltüntetésre kerülnek és a HÉSz rendelet-tervezetben is szabályozásra kerülnek. A „telepítendő fasor” a telekhatárokon, illetve a közparkként jelölt terület határán, valamint az autópálya mentén, illetve a Paplaposi patak mentén jelenik meg a Szabályozási terv javaslatán. A szöveges szabályozás pedig az elhelyezésre kerülő csarnoképületek takarására, valamint a fák telepítésére vonatkozóan kerül megfogalmazásra, háromszintű növénytelepítési kötelezéssel.

A terület megközelítése érdekében a fejlesztő elkészítette „A Herceghalom Zsámbéki út négy sávossá bővítése 1101 j. út és 439/1 hrsz. út közötti szakaszon” című Közlekedési tanulmányterv koncepcióját. Ez alapján a Zsámbéki út keleti, bevezető szakaszának 2x2 sávossá történő bővítése tervezett a Zsámbéki út északi oldalának kiszélesítésével. Mivel a Zsámbéki út mindkét oldala fenyőfasorral szegélyezett, a tervezett kiszélesítés szakaszosan érinti a fenyőfasor területét. Az út pontos szélesítésének megtervezéséhez az útterület és az út menti területsáv pontos geodéziai felmérése és az ezzel kapcsolatos döntés meghozatala elengedhetetlen. Ennek értelmében a Zsámbéki út tényleges, pontos kiszabályozását a jelen TTT-t követően elkészítendő rendezési tervmódosítás dolgozza ki.

Az elkészült Telepítési tanulmányterv megtekinthető **2026. október 15-ig** az önkormányzat honlapján (www.herceghalom.hu) a Polgármesteri Hivatalban, ügyfélfogadási időben (hétfő: 14.00-18.00, szerda: 8.00-15.00, péntek: 8.00-12.00), azzal kapcsolatban észrevétel tehető!

A partnerségi egyeztetés lezárásaként – Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendeletének 1. melléklet 9. pontja alapján – **lakossági fórumot tartunk 2026. november 2-án (hétfő) 16 órától a Herceghalomi Sándor Mór Községi Könyvtár, Egyházi és Községi Házban (2053 Herceghalom, Gesztenyés út 15.), melyre várjuk az érdeklődőket!**

Herceghalom, 2026. szeptember 30.

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

