TEMATIKUS ÖSSZEGZŐ TÁBLÁZAT, BERUHÁZÓI VÁLASZOK A LAKOSSÁGI FÓRUMRA

0. A feldolgozott 18 db lakossági észrevétel-fájl tételes leltára

#	Fájlnév (1–9.)	Beküldő / Terjedelem és fő profil	#	Fájlnév (10–18.)	Beküldő / Terjedelem és fő profil
1.	HCM_Herceghalom_Panattoni_kozos_partneri.pdf	**Hercegi Civil Mozgalom (Szabó István elnök):** 15 o., 42 pont + hrsz. melléklet	**10.**	TTT_velemenyezes___T_Gergely_261013.pdf	**Trifonov Gergely:** 9 o., 24 témakör, F-1 videó és OTÉK/TÉKA elemzés
2.	Szabó István TTT 202607 észrevételek.pdf	**Szabó István (okt. 16.):** Földmunka, humusz, megközelítés, közművek	**11.**	BIRKÁS BALÁZS TTT-véleményezés EPAPIR-20261015-232.pdf	**Birkás Balázs:** 7 o., 5 fejezet (eljárásjog, határidők, TRSZ, telekcsere)
3.	Szabo_Istvan_TTT_202607_eszrevetelek.pdf	**Szabó István (okt. 15.):** A 2. fájllal azonos szövegű alapverzió	**12.**	VIDA TAMÁS TTT_partnersegi_VT.pdf	**Vida Tamás és családja:** 5 o., 8 fejezet (ökológia, vízmérleg, zöldmérleg)
4.	Herceghalom_TTT_velemenyezes_jv.pdf	**Dr. Józsa Viktor (okt. 16.):** 40 o., EVD 5. és 18. tábl. különbségével bővítve	**13.**	kérdések.docx	**Szakértői kérdéssor:** 5 fejezet (behajtási rendelet, hőszivattyú, kvóták)
5.	Herceghalom_logisztikai_park_hatasbecsles_Józsa Viktor.pdf	**Dr. Józsa Viktor (okt. 8.):** 39 o., független zaj-, levegő- és porhatás-becslés	**14.**	Igriczné Kisserdei Éva_EPAPIR-20261007-2832.pdf	**Igriczné Kiserdei Éva (Kozáromi út 36.):** 21 pont (zaj, rezgés, ADR, tűzivíz)
6.	Logisztikai_kozpont_zajhatas_lakossagi_tajekoztato.pdf	**Dr. Józsa Viktor (szórólap):** 4 o., infografikus lakossági összefoglaló	**15.**	lakossagi_eszrevetel_kozaromi36_Igricz_Tamas_2026okt05.docx	**Igricz Tamás (Kozáromi út 36.):** 22 pont (HÉSZ, környezet, közpark)
7.	Partneri_velemeny_Buday_Laszlo.pdf	**Dr. Buday László Zsolt:** 79 o., 22 fejezet, több mint 200 részletes alpont	**16.**	JURANOVICS ESZTER TTT-véleményezés.docx	**Juranovics Eszter:** 2 o. (TRSZ garanciák, fenyőfasor, költségbecslés)
8.	ttt észrevételek_2026 oktober_BordácsneBoczKatalin.pdf	**Dr. Bordácsné Dr. Bocz Katalin:** 12 o., EVD-per iratainak és TTT-nek	**17.**	VASAS ROLAND beadvany.pdf	**Vasas Roland:** 1 o. (Méptv., TÉKA, HÉSZ 78. § és Kúria-határozat)

#	Fájlnév (1–9.)	Beküldő / Terjedelem és fő profil	#	Fájlnév (10–18.)	Beküldő / Terjedelem és fő profil
		összevetése			
9.	ttt-eszrevetelek-samu-adam.pdf	**Samu Ádám:** 10 o., 7 fejezet, 18 pont (forgalom, zaj, rezgés, TRSZ)	**18.**	Lajtár Jenő vélemény.pdf	**Lajtár Jenő Ferenc:** 1 o. (megközelítés elégtelensége, elvi tiltakozás)

I. A BERUHÁZÓT ÉRINTŐ ÉSZREVÉTELEK ÉS SZAKMAI VÁLASZOK (1. RÉSZ – BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ÉS ÜTEMEZÉS)

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
1.1. Beépítési paraméterek növelése (Gksz-1 → Gksz-8: 30% → 40%, zöldfelület 35% → 25%)	Miért emelik a beépíthetőséget 30%-ról 40%-ra, és miért csökkentik a zöldfelületet 35%-ról 25%-ra, ha a bemutatott terv 29,99%-os beépítettségű? Félő, hogy a közpark leválasztása után ez későbbi túlépítést tesz lehetővé. Kérik a ~7,63 ha felső korlát rögzítését és a teljes területmérleg bemutatását. *(HCM, Buday, Juranovics, Birkás, Vida, Igricz, Igriczné, Samu, kérdések.docx)*	**Tárgyi tévedés a lakossági észrevételben:** A módosítás nem növeli a beépített csarnokterületet. A hatályos Gksz-1 övezetben a teljes 25,45 ha-os telekre vetítve a 76 357 m²-es csarnokterület 29,99%. Mivel azonban az Önkormányzat kérésére a déli telekrészből **~5 ha önálló helyrajzi számú közparkként (Zkp-2)** leválasztásra kerül, a visszamaradó ~20,45 ha-os gazdasági telekre vetítve ugyanazon 76 357 m² beépítés matematikailag **~37,3%-ot** jelent. A 40%-os Gksz-8 határérték és a 25%-os telken belüli zöldfelület kizárólag a közpark leválasztása miatti telekméret-csökkenést kompenzálja. Valamennyi zöldfelület **100%-ban talajkapcsolatos zöldfelület** (OTÉK 113. pont, TTT 27. o., zöldtető nincs beszámítva). A Beruházó nyitott arra, hogy a TRSZ-ben rögzítsék: a beépített alapterület nem haladhatja meg a bemutatott ~7,63 ha-t.	• **Teljes telek (440/5 hrsz.):** 254 528 m² (25,45 ha) *(TTT 40. o., EVD 14. o.)* • **Tervezett csarnokok (2 db):** 76 357,27 m² (29,99%) *(TTT 40. o.)* • **Burkolt felületek:** 57 928,36 m² (22,76%) *(TTT 40. o.)* • **Összes talajkapcsolatos zöldfelület:** 120 241,94 m² (47,24%), amelyből ~50 000 m² a Zkp-2 közpark (min. 70% zöldfelület) és ~70 242 m² a Gksz-8 telken belüli zöldfelület (~34,3%) *(TTT 17., 40. o.)*.
1.2. Épületmagasság emelése (12,0 m → 14,5 m) és a két csarnokos kialakítás	A 14,5 m-es épületmagasság tájsebet okoz, és 15–20%-os extra tárolókapacitást/bevételt hoz a beruházónak; a 3 helyett 2 csarnokos kialakítás több százmilliós földmunka-megtakarítás a cégnek; miért nem süllyesztik mélyebbre a padlószintet? *(Trifonov, Buday, HCM, Igricz, Birkás, kérdések.docx)*	**Válasz:** 1. **Tényleges magasság:** A bemutatott terv számított épületmagassága **11,99 m**, a csarnokok fizikai párkánymagassága **13,30–13,50 m** *(TTT 40., 46–47. o.)*. A 14,5 m-es szabályozási felső határra a lejtős terepviszonyok (12,5 m szintkülönbség) miatt, a rendezett terepszinttől mért homlokzatmagasságok építésjogi számítása érdekében van szükség, nem pedig magasabb csarnok építésére. 2. **Padlószint süllyesztése:** A csarnokok további 1,5–2,5 m-es süllyesztése felborítaná a telken belüli **0-ás földegyenleget**, és ~200 000 m³ föld közúti elszállítását (~20 000 teherautó-fordulót!) kényszerítené ki Herceghalom útjaira *(TTT 46. o.)*. 3. **2 csarnok vs. 3 csarnok:** A 3 csarnokos eredeti tervről 2 csarnokra váltás és az épületek északra	• **Számított épületmagasság:** 11,99 m (HÉSZ Gksz-8 felső korlát: 14,5 m; hatályos Gksz-1-ben technológiai építmény 30 m-ig volt engedett!) *(TTT 40., 42. o.)* • **Tervezett padlószintek:** Északi csarnok: **157,35 mBf**; Déli csarnok: **156,25 mBf** *(TTT 46. o.)* • **Védőtávolság növekedése:** A déli csarnok 130–170 m-rel távolabb kerül a Vt-6 / Zsámbéki úti határtól *(TTT 16–17. o.)*.

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
		tolása kifejezetten az Önkormányzattal folytatott egyeztetés eredménye volt a déli 5 ha-os közpark felszabadítása érdekében *(TTT 12., 16. o.)*.	
1.3. Legkisebb telekméret (150 000 m² / 15 ha) és kétütemű kivitelezés	A 15 ha-os minimális telekméret (ami a 2024. decemberi TTT-ben még nem szerepelt) monopolhelyzetbe hozza a nagyberuházót és kizárja a hazai KKV-kat; a két ütemben történő építés időbeli bizonytalanságot és útkárokat okoz. *(Bordácsné, Szabó (2 fájl), HCM, Igricz, Birkás, Buday, Trifonov)*	**Tárgyi tévedés a lakossági észrevételben:** 1. **15 ha-os telekméret:** Nem a nagyberuházó védelmét szolgálja, hanem a főépítészi/településtervezői egyeztetés során beépített **településrendezési garancia**: mivel a 440/5 hrsz. mentén nem épül közforgalmú úthálózat, a telek nem osztható fel kisebb telkekre anélkül, hogy újabb közutakat nyitnának a Zsámbéki út felé *(TTT 18. o.)*. A KKV-k számára a csarnokokon belül épületenként akár 8 (összesen 16) bérlemény biztosított *(TTT 40. o.)*. 2. **Két ütemű kivitelezés (TTT 41. o.):** Első ütemben a **déli csarnok, a portaépület, a teljes külső útfejlesztés és a közpark** épül meg. Ez a lakosság számára kifejezetten előnyös, mert a déli csarnok már az I. ütem végétől **hangárnyékoló falként** védi a települést a II. ütem (északi, M1 melletti csarnok) építési zajától! A bekötőút és a 2×2 sávos Zsámbéki út teherbírásra méretezett pályaszerkezettel épül.	• **Gksz-8 min. telekméret:** 150 000 m² (15 ha) *(TTT 17–18., 42. o.)* • **Bérlemények száma:** max. 2 × 8 = 16 db bérlemény *(TTT 40. o., EVD 17. o.)* • **Ütemezés (TTT 41. o.):** I. ütem: Déli csarnok (~38 000 m²) + porta + utak + közpark; II. ütem: Északi csarnok (~38 000 m²).
1.4. **OTÉK 2021.04.22-i időállapotra való hivatkozás**	A TÉKA 135. § átmeneti szabályai szerint egy 2018-as HÉSZ-hez a 2012. augusztus 6-i OTÉK-állapot kapcsolódik. *(Trifonov Gergely (23. pont))*	**Településtervező tisztázó válasza:** Az észrevételt tevő tévesen jelzi és hivatkozza be a TÉKA 135. § átmeneti rendelkezését Herceghalom Község 2018-ban jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata esetében! Mert helyesen a TÉKA 135. § (2) bekezdése a 2012. aug. 6-át követően készült településrendezési eszközhöz esetében (mint, ahogy az a 2018-ban jóváhagyott Herceghalom HÉSz is) a 2021. július 15-én hatályos OTÉK-ot rendeli, ahogy azt a TTT 27. oldalán leírt magyarázat is tartalmazza. A TÉKA rendelkezés pontosan az alábbi: TÉKA 135. "(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2)	

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
		bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.	

I. A BERUHÁZÓT ÉRINTŐ ÉSZREVÉTELEK ÉS SZAKMAI VÁLASZOK (2. RÉSZ – FUNKCIÓK, FÖLDMUNKA ÉS FORGALOM)

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
1.5. Megengedett funkciók a Gksz övezetben: könnyűipari tevékenység vs. nehézipar kizárása	Mivel a bérlők ismeretlenek (26 kamionparkoló vs. 239 szgk. parkoló), félő, hogy gyártó/összeszerelő üzem, veszélyes üzem vagy akkumulátor-feldolgozó költözik be; mi lesz az épületekkel az üzleti életciklus végén? *(Buday, Igriczné, Juranovics, Trifonov, Birkás)*	**Szakmai és jogi pontosítás:** 1. **Könnyűipar megengedett, nehézipar kizárt:** A hatályos HÉSZ 60. §-a és az OTÉK 19. §-a szerint a Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) övezet *környezetre jelentős hatást nem gyakorló* gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ennek alapján a logisztikai és raktározási funkció mellett a **könnyűipari és összeszerelő tevékenység az övezetben megengedett**, tehát a gyártás általánosságban nem zárható ki (a 239 szgk. parkoló is az OTÉK kötelező normájából adódik, EVD 15. o.). Ezzel szemben a **nehézipari tevékenység**, valamint a **314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1–3. mellékletébe tartozó (jelentős környezeti hatású, KHV/EVD-köteles) gyártási tevékenység** az övezeti besorolás és a TTT/EVD alapján **kizárt** *(TTT 40. o., EVD 17. o.)*. 2. **Életciklus vége:** Az EVD 7.4.3. és 7.5.2. fejezete (51., 54. o.) és a TTT 49. oldala rögzíti a felhagyás/rekultiváció rendjét.	• **Övezeti besorolás (Gksz-1 / Gksz-8, OTÉK 19. §):** Környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, logisztikai és **könnyűipari tevékenység megengedett** • **Kizárt funkciók: Nehézipari tevékenység**, a 314/2005. Korm. r. 1–3. melléklete szerinti jelentős környezeti hatású gyártás, továbbá lakás és munkásszállás *(TTT 40., 42. o., EVD 17. o.)*.
2.1. Földmunka, humuszleszedés, talajmechanika és az F-1 videó keresztmetszetei	A TTT nem számol a 70–90 cm-es humuszréteg (108 000 m³) leszedésével és az alapozási/közmű földmunkával; a mélyből kitermelt föld töltésépítésre alkalmatlan; a 9,22 m és 12,5 m szintkülönbség ellentmond egymásnak; az F-1 videó nem mutatja a patak menti ~6 m-es feltöltést; sérül a HÉSZ 60. § (6) telekhatári előírása. *(Szabó (2 fájl), Trifonov, HCM, Igriczné, Birkás)*	**Súlyos tárgyi tévedés a lakossági számításban:** 1. **Humuszvastagság (10–20 cm, nem 70–90 cm!):** A helyszínen elvégzett akkreditált geotechnikai fúrások (Fugro / Trischler Kft., 6 db 8 m-es fúrás: 1F–6F és 6 db CPTu szondázás) bizonyítják, hogy **a termőréteg vastagsága a munkaterületen mindössze 0,10–0,20 m (10–20 cm)** *(EVD 22–23. o.)*! A leszedett humusz a 12,02 ha zöldfelület és közpark humuszolására helyben beépül. 2. **Töltésépítési alkalmasság:** A 10–20 cm-es termőréteg alatt 1,0–8,0 m vastagságban **lösz (világosbarna homokos iszap / iszapos homok)** található *(EVD 23. o.)*, amely földműépítésre és	• **Geotechnikai fúrások (EVD 22–23. o.):** 1F, 2F, 5F: **0,0–0,2 m** termőréteg; 3F, 4F, 6F: **0,0–0,1 m** termőréteg; Altalaj: **1,0–8,0 m lösz** • **Plató földmérleg (TTT 49–51. o.):** Bevágás: **166 638 m³**; Töltés: **165 244 m³**; Felesleg (helyben elterítve): **1 394 m³** • **Szerkezetépítési anyagforgalom (EVD 4. tábl., 18. o.):** Beton: 31 000 m³; Zúzott kő: 25 000 m³; Kavics:

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
		tömörítésre kiválóan alkalmas. 3. **Alapozási/burkolati földmunka:** Az EVD 4. táblázata (18. o.) külön tételként tartalmazza a szerkezetépítésből kiszoruló **27 150 m³ talajt** és az **50 000 m³ zúzottkő/kavics** ágyazatot. 4. **12,5 m vs. 9,22 m és HÉSZ 60. § (6):** A **12,5 m** a teljes 25,45 ha-os telek ÉK-i és ÉNy-i sarokpontjai közötti terepkülönbség *(TTT 30. o.)*, míg a **9,22 m** a ténylegesen földmunkával érintett *építési plató* szintkülönbsége *(TTT 49–51. o.)*. A rézsűk telken belül futnak ki, a telekhatáron a természetes terepszint nem változik meg.	25 000 m³; Kiszoruló talaj: 27 150 m³; Aszfalt/térkő: 8 300 m³.
3.1. Forgalmi adatok realitása, a kiköltözött Tesco múltbeli adatai és nemzetközi ITE referencia-adatok	Józsa Viktor 3 dokumentuma szerint az EVD napi 82 kamionja irreális 44 dokkra és 47 (26) várakozóra; a szomszédos (volt Tesco) csarnok „ma" napi 300 kamiont (600 áthaladást) fogad, így együtt 8 és 16 óra között „félpercenként egy kamion" várható; kérik a forgalmi kvóták és Euro VI / elektromos flotta szerződéses rögzítését. *(Józsa (3 fájl), Buday, HCM, Samu, Bordácsné, Vida, kérdések.docx)*	**Tételes szakmai válasz:** 1. **A TESCO már kiköltözött – jelen idejű hivatkozás téves:** A szomszédos logisztikai központból **a Tesco már kiköltözött**! Józsa Viktor szórólapja és hatásbecslése úgy számol „félpercenként egy kamiont" (óránként 100–115 db-ot), hogy a volt Tesco-központ múltbeli (2020-as), sőt általa is bevallottan felülbecsült (*„600 áthaladás – ez saját közlekedési tapasztalatok alapján egy erős felülbecslés"*, Józsa 4. o.) forgalmát **jelen idejű („ma") alapállapotként** adja hozzá a projekthez. Az egykori Tesco-adatokra jelen időben hivatkozni nem lehet, azok legfeljebb múltbeli referenciaadatként kezelhetők! 2. **Eltérő profil és 44 dokk:** A volt Tesco-bázis egy országos kiskereskedelmi áruházlánc *napi frissáru-elosztó (FMCG) központja* volt. Ezzel szemben a jelen fejlesztés max. 16 külön bérleményre osztott általános raktározási/könnyűipari csarnok, ahol minden bérlőnek saját kapukra (bérleményenként 2–3 dokkra) van szüksége alacsony napi kamionforduló mellett is. 3. **Nemzetközi referencia (ITE):** Az *ITE Trip Generation Manual (11th Ed., LUC 150 & 154)* szerint 76 357 m² raktárterület nemzetközi átlagforgalma **181 kamion-áthaladás/nap (~90 kamion/nap)**, ami igazolja az EVD 5. táblázatát (82 nyerges = 164 áthaladás/nap). A fejlesztő jövőbeni bérlők és külső fuvarozók nevében flotta- vagy	• **EVD 5. táblázat (19. o.):** Nyerges vontató: 75 nappal + 7 éjjel = **82 db/nap**; Kisteherautó: 120 nappal + 6 éjjel = **126 db/nap**; Személyautó: 120 nappal + 10 éjjel = **130 db/nap** • **Volt Tesco-központ (múltbeli adat, 2020):** A Tesco már kiköltözött; a 2020-as 400 db/nap nyerges adat *(EVD 13. tábl., 32. o.)* csak múltbeli referenciaadat • **Nemzetközi referencia (ITE 11th Ed.):** *LUC 154 (High-Cube Warehouse):* **0,22 kamion-mozgás / 1000 sq.ft./nap** → 76 357 m²-re **181 kamion-áthaladás/nap (~90 kamion)**.

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
		forgalmi kvótát nem vállalhat.	
3.2. **Eltérő forgalmi adatok a TTT-be és az EVD-ben**	Ellentmondások a várható forgalom nagyságában. *(Több észrevétel esetén visszatérő téma)*	**Beruházói tisztázó válasz:** Az EVD eljárása során beérkezett számos lakossági észrevételt alapul véve, több forgalmi szcenáriót is modelleztünk annak érdekében, hogy a lakosság által magasabbnak tartott várható forgalmi adatokkal is megvizsgáltuk a várható zajhatás növekményét. Ezen vizsgálatok sem mutattak határérték-túllépést. **Beruházói forgalmi adatok nemzetközi tapasztalatok alapján:** **EVD 5. táblázat (19. o.):** *5. táblázat A létesítmény által generált többlet forgalom bontása* Forgalmi adatok (EVD) / Nappal / Éjjel Személyautó forgalom (be és ki) / 120 / 10 Kisteherautó forgalom (be és ki) / 120 / 6 Nyerges vontató forgalom (be és ki) / 75 / 7 **Tényállás tisztázás az EVD eljárása során:** Tényállás tisztázás_PE_KTHF_14808-55_2024, amiben modellezve lett a növekmény: „A várható forgalmi növekmény mely a területre érkezik napi 204 személygépjármű, 310 kis tehergépjármű és 192 nyerges szerelvény formájában fog jelentkezni. Az éjszakai forgalom maximálisan 12 személygépjármű, valamint 12 nyerges szerelvény elhaladás lesz Beruházói adatszolgáltatás alapján.”	A hatósági eljárásban (PE/KTHF/14808-55/2024) a szakértők elvégezték az ellenőrző zajszámítást napi **192 nyerges szerelvényre, 310 tehergépjárműre és 204 személygépkocsira** is, és a Zsámbéki úti zajnövekmény még ezzel a többszörös forgalommal is **a 3 dB-es határ alatt** (nappal max. 2,6 dB, éjjel max. 2,0 dB) **maradt.**
3.3. **Kamionparkolók számának ellentmondása**	A TTT főszövegében végig 26 db kamionparkoló (és 57 928 m² burkolt felület, a 74. oldalon pedig egy helyen elírásból 238 db szgk. parkoló) szerepel, míg az EVD-ben és a TTT 6. mellékletébe (137. o.) bemásolt EVD-összefoglalóban 47 db kamion-várakozóhely (és 59 308 m² burkolt felület). *(Vida Tamás (4. o.), Buday László (15. o.), Birkás Balázs (3. o.) és a HCM)*	**Beruházói tisztázó válasz:** Az EVD (2024. február) korábbi helyszínrajzi fázisában 47 db kamion-várakozóhely szerepelt (amelyből 21 db a dokkolóudvarok előtti manőverező/várakozó állás volt), míg az építési engedélyezési tervben a ténylegesen kijelölt, önálló kamionparkoló férőhelyek száma 26 db (plusz a 44 db dokkolókapu előtti álláshely).	

I. A BERUHÁZÓT ÉRINTŐ ÉSZREVÉTELEK ÉS SZAKMAI VÁLASZOK (3. RÉSZ – MEGKÖZELÍTÉS, ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM)

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
3.4. Megközelítés, 440/2 hrsz. (Kúria-határozat), 1/2025. behajtási rendelet, Zsámbéki út 2×2 sáv és fenyőfasor	Vasas Roland (Kúria Kfv.III.37.422/2013.) szerint a 440/5 hrsz. nem építési telek közúti kapcsolat hiányában; a *kérdések.docx* szerint a Gksz-1-ből nem következik a 7,5 t tábla levétele; kérik, hogy a beruházó tiltsa meg a bérlői kisteherautók és munkásbuszok belterületi behajtását; a 4 sávosítás veszélyezteti a fenyőfasort. *(Vasas, kérdések.docx, Bordácsné, HCM, Buday, Trifonov, Samu, Juranovics, Birkás, Igriczné)*	**Tételes jogi és közlekedésmérnöki válaszok:** 1. **Válasz Vasas Roland Kúria-érvelésére:** A Kúria Kfv.III.37.422/2013. határozata az *építési engedélyezési* eljárásra vonatkozik, nem a *HÉSZ-módosításra*! A jelen TTT és HÉSZ-módosítás célja éppen az, hogy a volt Tesco-telek nyugati oldalán húzódó, 16 m szélességűre kiszabályozott út (334, 439/1, 016/8, 019/10 hrsz.) telekalakításával és kiépítésével az építési engedélyezésre megteremtse a Méptv. 16. § 27. pontja és a TÉKA 44. § (1) szerinti közvetlen útkapcsolatot *(TTT 33–37., 85–88. o.)*. 2. **440/2 hrsz. és Zkk-1 küszöb:** A 440/2 hrsz. **NEM a logisztikai park**, hanem kizárólag a leválasztandó **5 ha-os Közpark (Zkp-2) gyalogos-kerékpáros és parkfenntartási** megközelítését szolgálja *(TTT 38., 127., 141–143. o.)*, a logisztikai park felé gépjárművel nem átjárható. 3. **7,5 t korlátozás és közúti forgalomszabályozás:** A 7,5 t-s korlátozás kizárólag a 1101 j. út és az új bekötőút (439/1 hrsz.) közötti **475 m-es keleti, 2×2 sávosra bővítendő szakaszon** oldódik fel; a 439/1 hrsz.-tól nyugatra (a falu belterülete felé) a 7,5 t-s tilalom megmarad! A közutak forgalmi rendjének szabályozása (KRESZ-táblák, behajtási rendelet) közútkezelői/hatósági hatáskör; a fejlesztő későbbi bérlők vagy külső busz-/fuvarozó cégek közúti közlekedésére magánjogi vállalást nem tehet.	• **Új bekötőút (I. ütem):** 710 m hosszú, 16 m szabályozási szélességű út a volt Tesco-telek nyugati oldalán *(TTT 33–37., 85. o.)* • **Zsámbéki út 2×2 sávosítása (III. ütem):** 475 m hosszon a 1101 j. út és a 439/1 hrsz. között + **290 m új gyalogos járda** *(Tordillo Bt. terv, TTT 12., 85. o.)* • **Előzetes útépítési költségbecslés (Tordillo Bt.):** nettó **331,7 millió Ft** (ebből 25 M Ft területszerzés).
3.5. Déli közmű/út-megközelítésre való utalás	A TTT főkoncepciója szerint a 440/5 hrsz. gépjárműves megközelítése kizárólag keletről (a volt Tesco melletti úton) történik, a TTT 74. oldalán a közműfejezetben: „Tárgyi területet délről megközelítő	**Beruházói tisztázó válasz:** A 440/2 hrsz.-on (Kiserdő u. csomópontnál) semmiféle teher- vagy személygépjármű-behajtás nem lesz a logisztikai parkba; a 440/2 hrsz. alatt a közművezetékek (víz/csatorna földalatti gerincvezeték) átvezetése és a felszínen kizárólag	

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
	közúton keresztül van lehetőség a közműellátást a legrövidebb távolságból kiépíteni"), a 88. oldalon pedig a VI. fázisként a 440/2 hrsz. közkerti átkötés szerepel. *(Trifonov Gergely (15. pont, 6–7. o.) és Bordácsné (10. o.))*	gyalogos-kerékpáros közparki kapcsolat valósul meg.	
4.1. Zajterhelés: kivitelezési és üzemelési zaj, tolatási sípolás (~8000 db/nap), óvoda és iskola védelme	Eltérő kivitelezési zajhatásterületek (352 m vs. 485 m vs. 452/566 m) és gépszámok (4 vs. 13 vs. 43 gép); Józsa Viktor szerint a csomópontnál éjjel +9,2 dB növekedés és 53,4 dB lesz; napi ~8000 tolatási sípolás zavarja az alvást (szélessávú tolatásjelzőt kérnek); mi lesz a Thallóczy utcai óvoda pihenőidejével és a Kozáromi út 36.-tal? *(Józsa (3 fájl), Bordácsné, HCM, Buday, Trifonov, Igriczné, Samu)*	**Tételes akusztikai válaszok és válaszok:** 1. **Kivitelezési hatásterület és 13 vs. 43 munkagép:** Az alap-EVD (67. o.) munkaterületenként 4 géppel (L_W = 106,8 dB) 485 m-t számolt. Az EVD hatósági eljárása során a szakértők elvégezték a konzervatív számítást 13 egyidejűleg működő gépre is (PE/KTHF/14808-55/2024: L_W = 112,0 dB, hatásterület: délre 452 m, nyugatra 566 m), míg a 43 db gép (-76/2024) a teljes kivitelezés során előforduló összes gépállományt jelenti, amelyek soha nem működnek egy pontban, egyidejűleg! A Kormányhivatal jogerős határozata (PE/KTHF/14808-123/2024) előírta a mobil zajvédő falak használatát és az éjszakai (22–06 óra) kivitelezés tilalmát *(EVD 67–68. o.)*. 2. **Válasz a „64 dB(A) rakodási zajra" és a tolatási hangjelzésekre:** Az EVD 70. oldalán az IMMI 2023 szoftverben a rakodási tér **felületi zajforrásként** szerepel, így a 64 dB(A) érték **1 m²-re jutó felületi hangteljesítményszint (L_W'', dB(A)/m²)**, ami a rakodóudvar felületén integrálva **94–99 dB(A)** eredő hangteljesítményt ad! A déli csarnok maga ~15 dB-lel árnyékolja a belső udvart, dél felé pedig 130–170 m széles közpark és háromszintű védőfásítás létesül, így a Zsámbéki úti lakóházaknál (2., 14., 24. sz.) az üzemi zaj nappal **36,9–38,0 dB**, éjjel **32,4–33,4 dB** (a 50 / 40 dB határérték alatt 12, ill. 7 dB-lel!) *(EVD 48. tábl., 71. o.)*. A fejlesztő későbbi bérlők és külső fuvarozók járműveire/targoncáira (pl. tolatásjelző típusára) kötelezettséget nem vállalhat, de a jogszabályi zajhatárértékek (27/2008. KvVM-EüM r.) minden üzemeltetőre kötelezőek. 3. **Óvoda és Iskola:** Az EVD 44. táblázata (67. o.) szerint a kivitelezési zaj a Thallóczy L. u. 20.-nál	• **Helyszíni háttérzajmérés (L95, EVD 12. tábl., 32. o.):** Nappal: 35,2–39,6 dB(A); Éjjel: 33,2–38,2 dB(A) • **Üzemi zaj a védendőknél (EVD 48. tábl., 71. o.):** Zsámbéki út 2., 14., 24.: Nappal **36,9–38,0 dB** (határ: 50 dB); Éjjel **32,4–33,4 dB** (határ: 40 dB); 442 hrsz.: Nappal **42,2 dB**; Éjjel **38,0 dB** • **Kivitelezési zaj az intézményeknél (EVD 44. tábl., 67. o.):** Thallóczy L. u. 20. (Óvoda mellett): **43,8 dB(A)** (határ: 55 dB); Általános Iskola: **40,4 dB(A)** (határ: 55 dB) • **Csarnokok árnyékoló hatása:** A két 400 m hosszú csarnok fizikai zajvédő falként fogja fel az M1 autópálya (85 dB-es) zaját *(TTT 52–53. o.)*.

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
		(óvoda mellett) **43,8 dB(A)**, az iskolánál **40,4 dB(A)** (határérték: 55 dB(A)), az üzemelési zaj pedig 33–38 dB(A) alatt marad.	
4.2. **Az alap-EVD és a hatósági eljárásban beadott tényállástisztázó iratok (PE/KTHF/14808-55 és -76/2024) közötti számeltérések a TTT-ben**	Az EVD hatósági eljárásában keletkezett kiegészítés (PE/KTHF/14808-55/2024 és -76/2024), amelyekben a hatóság kérésére módosult néhány szám (kivitelezési zajhatásterület: alap-EVD 67. o. szerint 485 m, 79. o. összefoglalóban 352 m, az -55/2024 iratban 452 m délre / 566 m nyugatra; munkagépek száma: alap-EVD-ben munkaterületenként 4 gép, -55/2024-ben 13 gép, -76/2024-ben összesen 43 gép; vízigény: 20 m³/nap vs. 840 m³/hó). A TTT 6. mellékletébe (137–140. o.) azonban az eredeti, 2024. februári EVD „Közérthető összefoglalója” került be változtatás nélkül. *(Dr. Bordácsné Dr. Bocz Katalin és a HCM(*	**Beruházói tisztázó válasz:** TTT 6. melléklete szó szerint az alap-EVD 12. fejezetét vette át, de a Kormányhivatal a PE/KTHF/14808-123/2024 számú végleges határozatát már a szigorúbb, tényállástisztázó adatok (13/43 munkagép, 192 nyerges vontató, 840 m³/hó keret) figyelembevételével hozta meg!	
4.3. **Rezgésterhelés, Víztorony és lakóépületek állagvédelme**	A kamionok rezgése károsítja a lakóházakat, az iskolát és a herceghalmi víztornyot; 500 m-es körzetben előzetes épületállapot-felmérés, biztosítás és önkormányzati rezgésmérő szükséges. *(Samu, HCM, Buday, Trifonov, Birkás, Igriczné)*	**Tárgyi tévedés:** A herceghalmi víztorony és az általános iskola a Zsámbéki út belső (nyugati) szakaszán található, ahová a logisztikai park teherforgalma **egyáltalán nem hajthat be** *(TTT 34–35. o.)*! A rezgésterjedés a talajban a távolsággal hatványozottan csillapodik (50–100 m felett közúti forgalomból nem mutatható ki épületszerkezeti rezgés). A Zsámbéki út keleti (475 m-es) szakaszán a pályaszerkezet teljes megerősítése és 2×2 sávos újjáépítése megtörténik, a sima, új aszfaltburkolat pedig megszünteti az úthibákból eredő dinamikus rezgéskeltést.	**Víztorony és Iskola távolsága a teherforgalmi útvonaltól:** több mint 350–500 m (teherforgalomtól elzárt útszakaszon) *(TTT 34. o., EVD 66. o.)*.

I. A BERUHÁZÓT ÉRINTŐ ÉSZREVÉTELEK ÉS SZAKMAI VÁLASZOK (4. RÉSZ – LEVEGŐ, VÍZ, KÖZMŰVEK, OLTÓVÍZ, TÁJVÉDELEM)

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
5.1. Levegőminőség, építési por, völgy-inverzió, hősziget-hatás és fényszennyezés	A téli inverzióban (F stabilitás) megreked a NO_2 és a PM10, a 38 000 m²-es csarnokok gátolják a völgy átszellőzését; az építési por meghaladja a határértéket; hősziget-hatás; fényszennyezés. *(Józsa (3 fájl), HCM, Samu, Buday, Igricz, Igriczné, Trifonov, Vida)*	**Szakmai válaszok:** 1. **NO_2 és PM10 üzemeléskor (inverzióval együtt is!):** Józsa Viktor saját tanulmánya (16–17., 37. o.) az éjszakai F stabilitású (inverziós) helyzetet is modellezte: az új park által okozott NO_2 órás többlet a lakóterületeken (R3, L) **0,00–0,11 µg/m³**, a csomópontnál (R1) **0,89 µg/m³** (az órás határérték **100 µg/m³**, vagyis a többlet a határérték **kevesebb mint 1%-a**!). Éves átlagban a NO_2-többlet R1-nél 0,61 µg/m³, R3-nál 0,07 µg/m³. Tehát a működés levegőminőségi hatása **mindkét modell szerint elhanyagolható**. 2. **Átszellőzés és építési por:** A csarnokok K–Ny-i tengelye párhuzamos az uralkodó Ny–ÉNy-i széliránnyal *(EVD 21. o.)*. A kivitelezés alatt az EVD (52–53. o.) szerinti porcsökkentési előírások (locsolás, megfelelő műszaki állapotú gépek) érvényesülnek. 3. **Fényszennyezés:** Az EVD 53. oldala előírja a **horizont síkja fölé fényáramot nem bocsátó, teljesen ernyőzött lámpatestek** alkalmazását.	• **Immissziós koncentrációk a védendőknél üzemeléskor (EVD 35. tábl., 44. o. / Józsa 37. o.):** NO_2 órás többlet: **0,89–1,145 µg/m³** (Határérték: **100 µg/m³**); NO_2 éves többlet: **0,07–0,61 µg/m³** (Határérték: **40 µg/m³**); PM10 éves többlet: **0,01–0,12 µg/m³** (Határérték: **40 µg/m³**) • **Világítástechnika:** 0% horizont feletti fénykibocsátás *(EVD 53. o.)*.
6.1. Csapadékvíz-kezelés, záportározó-kapacitás (3 375 m³), téli sózás és havária-védelem	A KDVVIZIG 1200 m³ záportározót írt elő, de a TTT-ben csak 1120 m³ szerepel; egy 85 mm-es eső elönti a Paplaposi-patakot; a téli útszóró só bemosódik a szivárogtatókba; mi történik tűz esetén a szennyezett oltóvízzel és olajfogó-hiba esetén? *(Szabó (2 fájl), HCM, Vida, Buday, Igricz, Igriczné, Józsa)*	**Tárgyi tévedések válasza:** 1. **3 375 m³ tározókapacitás (nem 1 120 m³!):** Az észrevételezők csak a 4 db nyílt felszínű záportározó térfogatát (200 + 220 + 400 + 300 = 1 120 m³) adták össze, és figyelmen kívül hagyták a TTT 48. és 145. oldalán részletezett **5 db „Stockholm-szivacsváros” rendszerű, kavicságyazatú drénezett szikkasztó-tározó rendszert** (400 + 352 + 249 + 596 + 658 = 2 255 m³)! A telken belüli összesített visszatartó és szikkasztó kapacitás így **1 120 + 2 255 = 3 375 m³**, ami **közel háromszorosa** a vízügyi hatóság által jelzett 1 200 m³-nek!	• **Nyílt záportározók (4 db):** 200 + 220 + 400 + 300 = **1 120 m³** *(TTT 76., 145. o.)* • **Stockholm-rendszerű szikkasztó-tározók (5 db):** 400 + 352 + 249 + 596 + 658 = **2 255 m³** *(TTT 48., 145. o.)* • **Teljes tározó/szikkasztó kapacitás: 3 375 m³** (KDVVIZIG elvárás: ~1 200 m³).

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
		2. **Olajleválasztók és védelem:** A tetővizek (7,63 ha) tiszta csapadékvizek (ott sózás nincs!). Az út- és parkolófelületekről (5,79 ha) érkező vizek **CE-minősítésű záportúlfolyós olajfogó műtárgyakon** keresztül tisztítva jutnak a tározókba *(EVD 19., 47., 77. o.)*. A teljes rendszerre külön vízjogi létesítési engedély készül.	
7.1. Közműellátás, oltóvízigény (4 200-as adat ellenőrzése) és földgázmentes hőszivattyús energetika	Ellentmondás a 20 m³/nap és a 840 m³/hó víz- és szennyvízigény között; az ÉTV szerint nincs hálózati víz és a szennyvíztelep megtelt; a TTT 75. o. tűzivíz-adata (4200 l/s, ill. HCM szerint 4200 l/perc 90 percig) irreális és nem biztosítható a hálózatról; földgáz (158 m³/h) vagy hőszivattyú lesz-e? *(Bordácsné, Szabó (2 fájl), HCM, Vida, Buday, Józsa (2 fájl), kérdések.docx, Igriczné)*	**Tételes műszaki tisztázás:** 1. **Oltóvízigény (4 200-as adat tényellenőrzése a TTT/EVD alapján):** Az EVD nem tartalmaz tűzivíz-adatot. A TTT 75. oldali táblázatában szereplő Külső 4200 / Belső 300 l/s előzetes prognózisban az l/s nyilvánvaló mértékegység-elírás l/perc helyett (4 200 l/s folyóvízhozam lenne). Ugyanakkor – a HCM 32. pontjának állításával szemben – **a TTT 76. oldalán NEM szerepel a „4200 l/perc 90 percen át" adat**! Ehelyett a TTT 76. oldala kifejezetten rögzíti: *„A továbbtervezés során a tényleges tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni... Fejlesztés során külön tűzivíz tároló kerül létesítésre. Az építési engedélyezési tervhez készített Műszaki leírás szerint a csarnokok tűzivíz ellátását sprinkler tűzoltórendszerrel tervezik megoldani, ehhez pedig sprinkler gépház és tartály kiépítése tervezett."* Tehát a tényleges oltóvízigényt a tűzvédelmi továbbtervezés határozza meg, és azt **telken belüli saját tűzivíztározó és sprinkler-tartály** biztosítja, nem a község ivóvízhálózata! 2. **Ivóvíz és szennyvíz (20 m³/nap vs. 840 m³/hó):** A 20 m³/nap az átlagos napi szociális igény, a 840 m³/hó (28 m³/nap) a hatósági eljárásban megadott maximális havi keret. Az új víztorony megépültéig 2 db vízjogi engedélyes saját fúrt kút és víztisztító biztosítja az ellátást *(TTT 75., 144. o.)*. 3. **Energetika:** Földgázüzemű berendezés nem épül *(EVD 17., 41. o.)*; a fűtés-hűtés **VRV/VRF hőszivattyúkkal és tetőnapelemekkel (min. 25% megújuló arány)**, a villamos ellátás 22 kV-os középfeszültségű földkábellel és saját trafókkal valósul meg.	• **Víz- és szennyvízigény:** 20 m³/nap átlag (max. 840 m³/hó keret) *(TTT 75–76. o., EVD 19. o.)* • **Tűzivíz biztosítása (TTT 40., 76. o.):** Saját sprinkler gépház + tartály és külön helyi tűzivíztározó; a tényleges oltóvízigény a továbbtervezés során kerül meghatározásra • **Villamosenergia-igény:** 1 900 kW hálózati + 475 kW megújuló (22 kV-os földkábel + saját trafóállomások) *(TTT 75., 77. o.)* • **Termikus igény:** 1 140 kW + 285 kW megújuló (VRV/VRF hőszivattyúk, **0 m³/h földgáz**) *(EVD 17. o.)*.

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Beruházói szakmai válasz és tényalapú válasz	Mérhető műszaki adatok (TTT / EVD) és referencia-adatok
8.1. **Földgázigény vs. Földgázüzemű berendezés nem tervezett**	Az EVD (17., 41., 76. o.) és a TTT környezetvédelmi fejezete (94., 137. o.) kategorikusan kijelenti, hogy „Földgázüzemű berendezések telepítése nem tervezett. Az épületek fűtési és melegvíz igényeit hőszivattyúk hivatottak kiszolgálni". Ezzel szemben a TTT közműfejezetének 75. oldali táblázatában 158 nm³/h földgázigény szerepel (sőt, a 78. oldalon sajtóhibával ez a mondat áll: „a prognosztizált villamosenergia igény 158 nm3/h"). *(Józsa Viktor (22. o.), Trifonov Gergely (19. pont)*	**Beruházói tisztázó válasz:** 1. A csarnokok 100%-ban elektromos hőszivattyús (VRV/VRF) rendszerrel, földgáz nélkül épülnek meg. 2. A földgázellátást csak alternatívaként tartalmazza a TTT. A TTT 78. oldalán a Földgázellátás fejezetben az alábbi szerepel "A fejlesztéssel érintett terület termikus energiaellátására, amennyiben a beruházó az energia mix kialakításában a földgáz igénybevétele mellett dönt, akkor a szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége……."	
9.1. **Természetvédelem, élővilág, fakivágás, OÉT 30% lombkorona és homlokzati szín**	15 védett madárfaj, nagy kócsag, bíboros kosbor veszélyeztetése; fakivágási leltár hiánya; miért kék a homlokzat a földszínek helyett; teljesül-e az OÉT 30%-os lombkorona-előírása? *(Vida, HCM, Igricz, Birkás, Trifonov, Szabó (2 fájl), Buday)*	**Szakmai válaszok:** 1. **Élővilág:** Dr. Tallósi Béla szakértői vizsgálata igazolta, hogy a beépítendő belső plató erősen zavart, ruderális gyep, ahol védett növényfaj (bíboros kosbor) nem került elő *(TTT 8–9. o., EVD 52–53. o.)*. A Paplaposi-patak menti 440/4 hrsz. (10–25 m széles sáv) és a déli 5 ha-os közpark beépítetlenül megmarad. 2. **Fásítás és homlokzati szín:** A telekhatárok mentén kötelező **háromszintű védőfásítás** (HÉSZ 4. §), a parkolókban 2 parkolóhelyenként 1 db fa és a közpark fásítása teljesíti az OÉT 30%-os lombkorona-ajánlását *(TTT 18., 63., 132. o.)*. A homlokzat többszínű (szürke-fehér-kék) tagolását és a vertikális zöldfalakat a PTB 3/2025. (II. 25.) határozatának 2.8. pontja elfogadta *(TTT 10., 47. o.)*.	• **Natura 2000 távolsága:** 3 650 m; **Budai TK:** 7 700 m *(EVD 27. o.)* • **Megmaradó patakmenti sáv (440/4 hrsz.):** 9 519 m² (10–25 m széles) *(TTT 36. o.)* • **Védőfásítás (HÉSZ 4. §):** 100 m²-enként min. 2 db fa + 15 db cserje; parkolókban 2 helyenként 1 db fa *(TTT 63., 132. o.)*.

II. AZ ÖNKORMÁNYZATOT ÉRINTŐ ÉSZREVÉTELEK ÉS SZAKMAI VÁLASZOK

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Önkormányzati / Jogi szakmai válasz és teendő	Jogszabályi és dokumentációs hivatkozás
O.1. Benyújtási dátumok, partnerségi határidők (30 + 15 nap), honlapi közzététel és a lakossági fórum jogállása	Ellentmondás a TTT-ben szereplő 2026. június–júliusi dátum és a polgármesteri Facebook-tájékoztatás (szept. 24/25., okt. 15., nov. 2.) között; hogyan számítódik a 30 + 15 nap; miért nem a „Partnerségi Egyeztetés” rovatban és kereshető PDF-ként van fent a hirdetmény; jogszerű-e a november 2-i lakossági fórum az írásbeli véleményezés után; egyszerűsített eljárás-e (68. §)? *(Birkás, Buday, HCM, Bordácsné)*	**Eljárásjogi válasz:** 1. **Dátumok:** A tervező (HA Tervstúdió Kft.) 2026. június–júliusban zárta le a szakági munkarészeket, a Beruházó pedig a véglegesített, hiánytalan TTT-t **2026. szeptember 24-én** nyújtotta be hivatalosan az Önkormányzathoz. 2. **30 + 15 nap jelentése:** A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület a hiánytalan benyújtástól számított **30 napon belül** dönt a TTT elfogadhatóságáról. Ugyanakkor a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) és (7) bekezdése alapján a TTT-t legalább **15 napos** határidővel véleményeztetni kell a partnerekkel, és **a partneri véleményezés, valamint a vélemények kiértékelésének időtartama a 30 napos döntési határidőbe nem számít bele (a határidő nyugszik)**. 3. **Lakossági fórum és írásbeli vélemények:** A 2026. november 2-i lakossági fórum a partnerségi egyeztetés része, amelyet **a Képviselő-testület döntése előtt** tartanak meg; valamennyi írásban beérkezett véleményt és a fórum jegyzőkönyvét a Képviselő-testület a döntés előtt érdemben megvizsgálja. 4. **Eljárás típusa:** Jelenleg a 419/2021. Korm. r. **56/A. §-a szerinti TTT és TRSZ előkészítési szakasz** zajlik (nem a 68. § szerinti HÉSZ-módosítási szakasz). A TTT elfogadása és a TRSZ megkötése után induló HÉSZ-módosítás során újra lesz államigazgatási és partnerségi egyeztetés *(TTT 6., 23., 128. o.)*.	• **Méptv. 92. § (2):** 30 napos döntési határidő • **419/2021. Korm. r. 56/A. § (3), (4), (7):** min. 15 napos véleményezés, a határidő nyugvása, a vélemények és válaszok a TRSZ mellékletét képezik *(TTT 20., 22. o.)* • **2/2017. (III. 20.) önk. rendelet:** Partnerségi szabályzat.
O.2. Településrendezési Szerződés (TRSZ), főépítészi	Miért nem nyilvános a TRSZ tervezete a TTT-vel együtt; hol van a Méptv. 92. § (3) szerinti előzetes közfejlesztési költségbecslés; ki fizeti az	**Eljárásjogi és tartalmi válasz:** 1. **Sorrendiség:** A Méptv. 92. § (2) bekezdése egyértelmű: *„A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által*	• **Méptv. 92. § (2)–(8):** A TRSZ megkötésének feltételei, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés *(TTT 20. o.)* • **Tordillo Bt. Közlekedési**

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Önkormányzati / Jogi szakmai válasz és teendő	Jogszabályi és dokumentációs hivatkozás
feljegyzés, Zkp-2 rendeltetések és költségbecslés	útépítést és a közpark fenntartását; szűkítik-e a Zkp-2 övezetben a vendéglátás/autós mozi/parkoló lehetőséget? *(Birkás, Buday, Juranovics, HCM, Samu, Vida, Trifonov, kérdések.docx)*	*benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról."* A 419/2021. Korm. r. 56/A. § (3) bekezdése szerint a partnerségi véleményezés tárgya a **TTT**, a beérkező lakossági észrevételek pedig éppen azért előzik meg a TRSZ véglegesítését, hogy a lakossági javaslatokat a Képviselő-testület figyelembe vehesse a megkötendő TRSZ-ben. 2. **Közfejlesztési költségbecslés:** A szükséges közúti fejlesztés költségbecslését a TTT mellékletét képező *Tordillo Bt. (2025. november) Közlekedési tanulmányterv* tartalmazza (**nettó 331,7 millió Ft**, amelyből 25 millió Ft a területszerzés). 3. **Közpark fenntartása és Zkp-2 rendeltetések:** Ha a közpark a fejlesztő tulajdonában marad ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közhasználati joggal (TTT 18., 24. o.), akkor a megépítés és a hosszú távú fenntartás is 100%-ban a fejlesztőt terheli, így az Önkormányzatnak 0 Ft fenntartási költsége keletkezik. A Zkp-2 övezetben a HÉSZ általános Zkp szövegéből átvett „autós mozi" kizárására az Önkormányzat és a Beruházó is nyitott.	**tanulmányterv (TTT 4., 12., 85. o.):** Zsámbéki út 2×2 sávosítása előzetes költségbecsléssel (nettó 331,7 M Ft) **TTT 8. melléklet (146. o.):** Pányi Zsuzsanna önkormányzati főépítész 2026.06.01-jei feljegyzése.
O.3. Szakmai összeférhetetlenség, jogszabályi hivatkozások és korábbi KT-határozatok	Összeférhetetlen, hogy a településtervező HA Tervstúdió Kft. készítette a TTT-t; elavult a 314/2012. Korm. r. és az OTÉK hivatkozás; teljesült-e a 35/2024. (III. 5.) KT-határozat és a 3/2025. PTB-határozat? *(Trifonov, Birkás, Buday, HCM, Igricz)*	**Jogi válasz:** 1. **Nincs összeférhetetlenség:** A magyar építészeti jogban (Méptv. és 419/2021. Korm. r.) nemcsak megengedett, hanem szakmailag kifejezetten előnyös és általános gyakorlat, hogy a település hatályos rendezési eszközeit (HÉSZ/TSZT) ismerő és jegyző településtervező iroda készítse el a módosítást megalapozó TTT-t. A terv önkormányzati kontrollját a független **önkormányzati főépítész (Pányi Zsuzsanna)** látja el, aki a TTT-t nem tervezőként, hanem önkormányzati főépítészként véleményezi *(TTT 2., 15., 146. o.)*. 2. **314/2012. Korm. r. hivatkozás:** A TTT 14. oldala kifejezetten leírja, hogy a 314/2012. Korm. r. 2024.09.30-án hatályát vesztette, és csak azért idézi, mert az Önkormányzat 2024. márciusi 35/2024. (III. 5.) határozata még erre hivatkozott, majd a TTT átvezeti azt a hatályos **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletre**! 3. **35/2024. és 3/2025. PTB határozatok**	**TTT 14. o.:** A 314/2012. Korm. r. hatályvesztésének és a 419/2021. Korm. r. alkalmazásának tételes levezetése **TTT 5. és 7. melléklet (134–145. o.):** A PTB 3/2025. (II. 25.) határozatára adott tételes tervezői válaszok.

Téma / Sorszám	Lakossági észrevétel összefoglalása (Érintett fájlok)	Önkormányzati / Jogi szakmai válasz és teendő	Jogszabályi és dokumentációs hivatkozás
		teljesítése: A TTT 6. és 7. melléklete (137–145. o.) tételesen tartalmazza a PTB hiánypótlási határozatára adott tervezői válaszokat és az EVD-vizsgálatok összefoglalóját, amelyet a főépítész elfogadott.	
O.4. Településfejlesztési Koncepció, ingatlanértékek, telekcsere és adóbevétel	A beruházás ellentétes Herceghalom kertvárosias jövőképével (eredetileg Talentis K+F központnak szánták); csökkenti a lakóingatlanok (és az önkormányzati 442 hrsz.) értékét, amiért kártalanítás jár; mi lesz a 2026. okt. 6-án megerősített telekcserével; mekkora az iparűzési/építményadó-bevétel? *(HCM, Igricz, Igriczné, Buday, Samu, Lajtár, Birkás, Trifonov, Vida)*	**Településrendezési és gazdasági válasz:** 1. **Övezeti állandóság (2005 óta Gksz):** A 440/5 hrsz. ingatlant már a 2005-ös és a 2018-ban elfogadott Településszerkezeti Terv és HÉSZ is **Gksz-1 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként** (nem K+F különleges területként!) jelölte ki az M1 autópálya és a volt Tesco Logisztikai Központ szomszédságában *(TTT 10–11., 24–25. o.)*, továbbá a Pest Megyei Területrendezési Terv (10/2020. önk. r.) is *logisztikai fejlesztések támogatott célterületeként* határolja le *(TTT 69–70. o.)*. 2. **Kártalanítási igények és 442 hrsz.:** A Méptv. alapján településrendezési változtatásért kártalanítás csak akkor járhatna, ha az adott ingatlan *saját* beépíthetőségét korlátoznák; itt azonban egy már 20 éve gazdasági besorolású telek beépítési helye **távolodik** a lakóterületektől (130–170 m-rel északabbra), és a lakóterületek (valamint a 442 hrsz.) mellé egy 5 hektáros rekreációs közpark épül, ami kifejezetten növeli a környék zöldinfrastruktúra-értékét. 3. **Telekcsere (Birkás IV. pont):** A Ksp jelű északi terület állami (MNV Zrt.) tulajdonban áll *(TTT 12. o.)*. A Beruházó nyitott volt a telekcserére, de állami tulajdonosi döntés hiányában az Önkormányzatnak a hatályos jogszabályi határidőkön belül a benyújtott TTT-ről kell döntenie. 4. **Önkormányzati adóbevétel:** A ~76 357 m²-es csarnoképület önmagában az **építményadó** és a bérlők által fizetendő **helyi iparűzési adó (HIPA)** révén évente százmilliós nagyságrendű, stabil saját bevételt jelent Herceghalom költségvetésének.	• **173/2018. (XII. 11.) KT-hat. (TSZT) és 12/2018. (XII. 15.) önk. r. (HÉSZ):** A terület hatályos besorolása Gksz-1 *(TTT 61–62. o.)* • **PMTrT 10/2020. (VI. 30.) rendelet 3.13.2.:** Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete *(TTT 69–70. o.)*.