

Panattoni lakossági fórum

A PANATTONI MAGYARORSZÁG KFT. JANUÁR 23-ÁN TELT HÁZAS LAKOSSÁGI FÓRUMOT TARTOTT KEMENES LÁSZLÓ, A CÉG IGAZGATÓJÁNAK VEZETÉSE MELLETT, AKI BEMUTATTA AZ AMERIKAI HÁTTÉRŰ IPARI INGATLANFEJLESZTŐ ELKÉPZELÉSEIT.

Terveik szerint bérbeadásra szánt logisztikai fejlesztés történik majd Herceghalomban. Összeségében 75 ezer m² területen, amit fázisonként építenek fel. A területet 2021-ben vásárolták meg. Az első koncepciót a helyi építési szabályzatban szereplő előírások szerint hozták létre, de ezt már azóta elvetették az önkormányzattal folytatott néhány megbeszélés után. A három helyett csak két csarnokot építenének, amik elhelyezkedésben és méretben is változtak már. Minél távolabb próbálták helyezni és izolálni a községtől, ezért a harmadik épületet elhagyták a maradék kettőt pedig maximálisan eltolták az autópálya felé. Ennek köszönhetően a területnek a déli részén kialakításra kerülhet egy 5 hektáros közpark erdősávval, amit felajánlottak az önkormányzat számára.

A beruházás érzékeny pontja a terület megközelítése, amely kapcsán számos lehetőséget vizsgáltak és arra jutottak, hogy számukra a Tesco mellett és az Agrosystem Zrt. mögött húzódó út a megvalósítható és finanszírozható. Vagyis a logisztikai parkba érkező forgalom a Zsámbéki úton a Tesco mellett haladna el.

A lakossági észrevételek kapcsán elhangzott, hogy a vízhasználat nem megoldható a jelenlegi közművekről, ezért a cég plusz beruházásra készül: vagy saját kutat furat, vagy szintén saját költségén víztornyot építtet az ÉTV Kft. előírásai szerint.

Az estleges problémás vízelvezetéssel kapcsolatban felmerülő kérdésre megjegyezték a tetőről és az aszfaltról megjelenő csapadékvíz külön olajfogón keresztül kerül majd késeltetésre, míg a tetőről érkező tiszta víz szintén késeltetve kerülne egy hatalmas szikkasztó árkon keresztül majd a patakba. Mindez vízügyi létesítési engedélyhez kötött. Ezen felül a tiszta esővíz nagy részét saját felhasználásra a területen tervezik hasznosítani például locsolásra.

A várható forgalmat firtató kérdésre azt a választ adták, hogy napi maximum 70 kamion teherforgalmat becsül-

nek. Hozzá tették számításaik szerint csúcsidőben az összes forgalom körülbelül 10 százaléka terhelné a falu közlekedését, mert a logisztikai szektor forgalmának nagy része napközben bonyolódik.

A lehetséges bérlők tevékenységére rákérdező felvetés kapcsán jelezték, hogy bármilyen cég csak a HÉSZ-ben előírt tevékenységet folytathat az adott területen és az önkormányzat által kiadott működési engedély birtokában kezdheti el tevékenységét.

A fórumon megjelent lakosság jelentős része annak a féltelmének adott hangot, hogy a tervezett megközelítést problémásnak érzi és nem tartja elfogadhatónak. Mind a Zsámbéki út első részének várható jelentős forgalomnövekedése miatt, mind a közeli iskola, víztorony és egyéb régi épületek védelme kapcsán. De a forgalommal járó hanghatás növekedés is szóba került.

Szinte mindenki jelezte, hogy az autópálya mellett futó másik nyomvonal-változatot tartanak elfogadhatónak. A Panattoni képviselője a felvetéssel kapcsolatban kijelentette, hogy annak az útnak a megépítése annyival hosszabb, hogy több évet venne igénybe, illetve jóval többbe kerülne, amit nekik már nem áll módjukban jelenleg finanszírozni. De nem zárkózott el attól, hogy a későbbiekben megvalósulhat.

Szóba került még, hogy ha az önkormányzat a kamionok behajtásának korlátozásával nehezítené a helyzetüket akkor a település akár milliárdos kártérítési perre is számíthat.

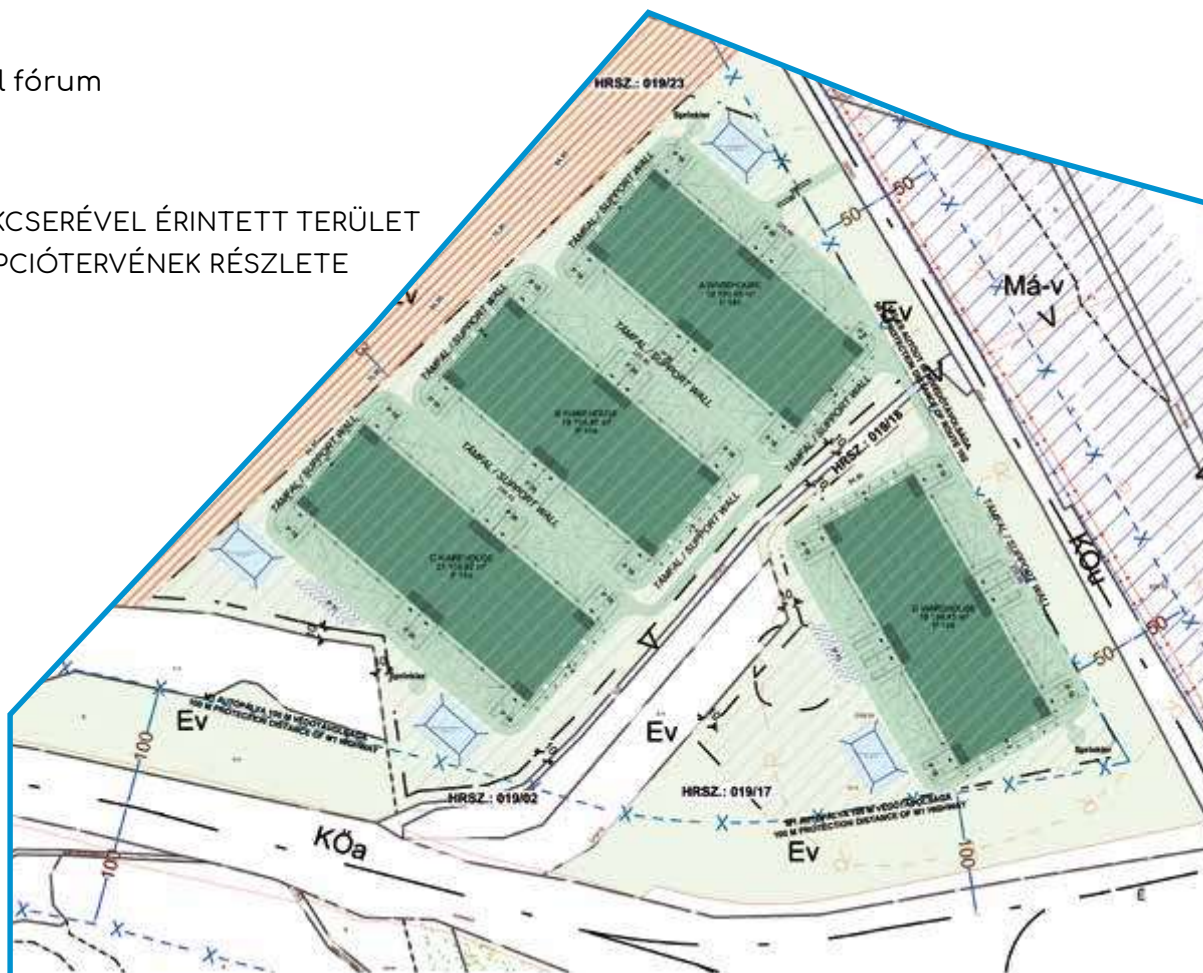
Elmondták, hogy az autópályán lévő közeli benzinkúttól is tervezték megközelíteni a területet, de arra a nyomvonalra a hatóságok nem adnak engedélyt, ugyanis nem lehet további autópálya csomópontot létesíteni a bicskei és a herceghalomi lehajtó között.

Sz.D.

Fotó: Kristóf István



A TELEKCSERÉVEL ÉRINTETT TERÜLET KONCEPCIÓTERVÉNEK RÉSZLETE



Civil fórum a Panattoni tervezett beruházásával kapcsolatban

A PANATTONI BEJELENTÉSE UTÁN A HERCEGHALOMI LAKOSSÁG CIVIL FÓRUMOT KEZDEMÉNYEZETT A BERUHÁZÁSSAL KAPCSOLATOS VÉLEMÉNYEK MEGVITATÁSÁRA JANUÁR 29-ÉRE, AMELYNEK A KEK ADOTT OTTHONT.

A fórum elején Csizmadia Zsuzsa polgármester ismertette, hogy az elmúlt időszakban az önkormányzat és a cég között milyen egyeztetések történtek és azok eddig milyen eredményt hoztak.

2022-ben a Panattoni az általa megvásárolt iparterület kapcsán egy három raktárépületet magában foglaló logisztikai park koncepciótervét mutatott be az önkormányzatnak.

Ezen a terven a harmadik épület szinte rálógott a lakóterületre. A park megközelítésére tervezett út a Kiserdő úttal szemben húzódott volna. Ekkor az önkormányzat rögtön jelezte, hogy mereven elzárkózik attól, hogy a Zsámbéki úton közelítsék majd meg a területet, így ezt a koncepciót nem tudja elfogadni. Ezért több elképzelés is született a probléma megoldására. Az önkormányzat például próbálta elérni, hogy az autópálya melletti benzinkútról, közvetle-

nül az autópályáról közelítsék meg az tervezett logisztikai parkot. Ezt azonban a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. nem engedélyezte az autópályákra vonatkozó országos szabályok miatt.

Majd az autópálya három sávossá bővítését tervező céget (Unitef Zrt.) felkérte az önkormányzat egy alternatív nyomvonal kijelölésére. Ők egy olyan koncepciót fogalmaztak meg, amelyben a Tesco Logisztikai Központ területének délkeleti határán egy szervízút épülne az autópálya 100 m védősávjában.

Ez a változat azonban sokkal hosszabb és költségesebb, a megvalósítására pedig nem lehet kötelezni a Panattonit, illetve az önkormányzat sem tudja finanszírozni.

Mindezen tárgyalásokkal párhuzamosan Csizmadia Zsuzsa 2022-ben felvetette egy esetleges telekcsera lehetőségét távolabbi területekkel, hiszen szerinte Herceghalom

számára a tökéletes megoldás ez lenne mind a mai napig. Az önkormányzat vezetése két éve próbálja elérni, hogy ez a lehetőség megvalósulhasson, sajnos mindeddig hiába. A telekcserét megnehezíti, hogy Herceghalom Község Önkormányzatának nincs tulajdonában ilyen nagy ingatlan. Először a Páty felé vezető magánút melletti, szintén ipari terület jött szóba, ami a Panattoninak meg is felelt volna, de a tulajdonos Mile Kft. nem járult hozzá az ügyletnek. Ezt követően találtak egy állami területet az autópálya Zsámbék felőli oldalán, amely alkalmasnak tűnt erre a célra és a Panattoni is elfogadná, de jelenleg szántó és haszonbérletre van 2051-ig. Az állam partner lenne a telekcserében, de a bérlet Agrosystem Zrt. – mivel nem automatikusan kapná meg az elcserélt terület haszonbérletét, hanem pályáznia kellene rá –, kockázatosnak tartja az ügyletet. Nem látja biztosítottak, hogy a jogot újra megkapja ezért megakadtak a tárgyalások.

Közben látva az önkormányzat aggodalmát az első verziót a Panattoni szerencsére elvetette és 2023 júliusában a képviselő-testületnek egy új koncepciót mutatott be zárt ülés keretében, amely megegyezik az általuk legutóbb a lakossági fórumon felvázolt jelenlegi változattal. Eszerint az utat már nem a Kiserdő úttal szemben akarják megnyitni és a beruházás „feljebb” lesz. A három helyett már két csarnokban gondolkodnak, távolabb a lakóterülettől. A 440/5 hrsz. telek alsó részét átadják az önkormányzatnak, így egy nagyobb kiterjedésű ligetes, zöld sáv választja el a raktárbázist a lakóterülettől. Ugyanakkor a logisztikai

park megközelítése még itt is problémás az önkormányzat és láthatóan a lakosság szerint is. Itt tart jelenleg az ügy. Csizmadia Zsuzsa megjegyezte, hogy a hatalmas beépített terület csapadékvíz megfelelő vízvezetését sem látja egyelőre megnyugtató módon megoldottnak, illetve azt is megjegyezte, hogy magánemberként a saját házuk a leginkább érintett ingatlanok között van.

„Mindezek ellenére sajnos azt ki kell jelenteni, hogy a 2005-ben elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerint a GKSZ 1-es besorolású területen 76 ezer m² logisztikai park létesítése jogilag lehetséges” – tette hozzá.

A helyzet bemutatását követően az összegyűjtött kérdésekre válaszolt az önkormányzat. Többeket érdekelt, hogy milyen tevékenység folytatható a megvalósuló beruházás területén?

Olyan tevékenység, amely nincs hatással a környezetre, azaz a telekhatáron kívül nem okoz zajt. Szennyező tevékenység (füst, por, illetve egyéb veszélyes anyagot képző) nem folytatható telken belül sem.

Vállalkozások, raktárak, szerelőüzemek, logisztika, építőipari telephelyek, a hozzájuk tartozó irodák lehetnek a területen. Tehát, ami szennyezést okoz (pl. vakolatgyár, akkumulátorgyár) az nem helyezhető el a logisztikai parkban.

Kérdésként fogalmazódott meg továbbá, hogy mi a célja az önkormányzatnak a Panattoni tervezetével kapcsolatban? A beruházás teljes megakadályozása, vagy át-





helyezése az M1 autópálya másik oldalára? Vagy a külön úton (pl. sárga nyomvonallal jelzett) történő megközelítés elérése?

2005-ben az akkori képviselő-testület rendelkezett a 440/5 hrsz. terület funkciójáról. A mai vezetésnek hiába van más elképzelése az adott terület beépíthetőségét és funkcióját illetően, sajnos nincs mozgástere a korábbi rendelkezésen, a terület HÉSZ-ben lefektetett paraméterein módosítani, változtatni.

2022. januárjától azért tárgyalunk folyamatosan, hogy olyan megoldás szülessen, ami elfogadható nekünk herceghalomiaknak, de az önkormányzatot nem perelik be és nem kell többmilliárdos kártérítést fizetnie, ugyanakkor a Panattoninak is megfelelő. Polgármester asszony azért küzdött, mert a telekcsereben látta, látja a megoldást. Sajnos nyárra a tárgyalások a telekcserevel kapcsolatosan vakvágányra futottak. A hétfői lakossági fórumon úgy tűnt, hogy van remény.

Felvetődött még, hogy készült-e bárminemű statikai vizsgálat a víztorony állaga és biztonsága érdekében a növekvő forgalom tekintetében?

A víztoronyról rendszeresen készül statikai felmérés, legutóbb 2020. februárjában, azonban a dőlésvizsgálaton kívül csak annyi szerepel benne, hogy „Jelen állapotában a torony állékonysága állandó és esetleges (pl. meteorológiai)

terhelések esetén megfelelő. Egy lehetséges rendkívüli terhelés esetén (pl. földrengés) a torony leomolhat. Ebben az esetben az iskola épülete veszélyben van... Jelenlegi állapot jelentős megváltozása esetén a torony elbontása szükségessé válhat”.

Többen érdeklődtek, hogy az Önkormányzatnak bármilyen előre látható feladata, kötelezettsége a beruházáshoz kapcsolódóan?

Az építési engedélyt a Pest Vármegyei Kormányhivatal adja ki, ehhez kapcsolódóan az önkormányzatnak a csapadékvíz-befogadói nyilatkozatot, Helyi Építési Szabályzatnak való megfelelést, és közútkezelői hozzájárulást kell kiadni az építéshez, esetleg tulajdonosi hozzájárulást abban az esetben, ha önkormányzati területet vesznek igénybe akár építési vagy bármilyen más célból.

Kérdésként felmerült még, hogy az Önkormányzat korábban nyilatkozott, esetleg tett-e utalást arra, hogy a telephely megközelíthetősége érdekében úthálózat létesíthető, vagy engedélyezi az úthálózat bővítését?

Ilyen utalást nem tett, de a Helyi Építési Szabályzatban a terület megközelítését szolgáló út létesítésének a lehetősége fennáll 2005 óta (szabályozási vonal), az út megvalósításának időbeli korlátja nincs.

