

Lakossági tájékoztató a Panattoni-logisztikai beruházásról (2022–2025)

IDŐRŐL IDŐRE TÁJÉKOZTATJUK A LAKOSSÁGOT AZ ÚN. PANATTONI ÜGYRŐL. JELEN ÖSSZEFOGLALÓBAN ISMÉT ÁTTEKINTJÜK, HOGY HOL ÁLL A BERUHÁZÁS.

Előzmények:

Herceghalom egy csendes, főként kertes, családiházak település, melynek forgalma jellemzően lakossági, iskolai és kisebb mértékű gazdasági forgalomból áll. A település egyik területe, a jelenlegi **440/5 hrsz. alatti ingatlan is korábbiakban Gksz.** (gazdasági, kereskedelmi) övezetbe lett sorolva a Helyi Építési Szabályzat szerint – **2001. évi térképeken már így szerepel –, de évtizedekig nem történt rajta semmilyen fejlesztés.** A 440/5 hrsz. terület magánterület volt, nem önkormányzati tulajdon, amely terület 2021. decemberében került a PDC INDUSTRIAL HUN FIRST KFT. tulajdonába.

A beruházás:

Településünk határában, az M1 autópálya közelében a **Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai központot** szeretne építeni. A tervezett csarnoképületek mérete közel **75.000 négyzetméter**, amely több száz parkolóhelyet jelent, és jelentős közúti forgalmat generálna a térségünkben. A beruházás helyszíne a **440/5 helyrajzi számú terület**, a település nyugati részén, az autópálya mellett. A projekt célja, hogy egy korszerű logisztikai raktárbázis jöjjön létre. A lakosság és az önkormányzat szerint a létesítendő logisztikai központ **komoly terhelést jelentene** településünkön közlekedési, környezeti és infrastrukturális szempontból.

Mi történt eddig?

- **2022-ben** a beruházó bemutatta az első terveket, melyen 3 épület szerepelt, a 3 épület nagyon közel volt a lakóingatlanokhoz, és a terület megközelítése is a település életét nagymértékben befolyásolta volna.
- **2022-ben** egy új **szervizút** lehetősége merült fel, az M1 autópályával párhuzamosan, a már kiszabályozott úthoz képest még közelebb az autópályához. Az új feltáró út koncepciótervét Herceghalom Község Önkormányzata szorgalmazta, és az Unitef Zrt.-től meg is rendelte, hiszen kiemelt fontossággal bír az, hogy a teherforgalom minél távolabb bonyolódjon a lakóterülettől. Ez lett volna a fő megközelítési útvonal, hogy a teherforgalom ne a Zsámbéki úton keresztül haladjon. (A későbbiekben az új szervizút megépítésétől a beruházó már elzárkózott.)
- **2022–2023 során** tárgyalásokat folytatott Herceghalom Község Önkormányzata az un. területcsere érdekében. Az önkormányzat kereste annak lehetőségét, hogy a logisztikai központ minél távolabb valósuljon meg Herceghalom lakóterületeitől, hogy az ittlakók nyugalmát, életterét minél kevésbé zavarja a beruházás. Annak van/volt realitása, hogy a beruházók is belátják: közelebb az autópályalehajtóhoz, jobb domborzati feltételekkel bíró telken számukra

is költséghatékonyabban és hosszú távon kifizetődőbb módon épüljön meg a logisztikai park. **Fontos hangsúlyozni, hogy kártalanítás nélkül a 2001. előtti állapot nem állítható vissza a terület tekintetében.**

- **2024. januárjában** nagyszabású **lakossági fórumot** tartott a Panattoni, ahol a lakosok is elmondhatták véleményüket a beruházásról. Sok helyi lakos fejezte ki aggodalmát a forgalmi, zaj- és környezeti hatások miatt. A Panattoni itt már két épület koncepciótervét vázolta fel az eredeti három (2022. évi verzió) helyett, így a logisztikai park távolabb kerülhetett a lakóterületektől és egy nagyterjedésű zöld sáv is betervezésre került, ami szintén a két funkciót (lakó illetve gazdasági) választaná szét.

- **2024. márciusában** a Képviselő-testület **egyhangúan elutasította** a Kft. által javasolt településrendezési szerződést, tekintettel arra mivel ahhoz nem került benyújtásra telepítési tanulmányterv – ez ellentétes az Étv. 30/A. §. (2) bekezdésével;

- 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 Főépítésének szakvéleményével – egy új megalapozó tanulmányt; és további környezeti és közlekedési vizsgálatokat** kért.

- **2024. áprilisában** elkészült a **közlekedési hatástanulmány, amit Herceghalom Község Önkormányzata finanszírozott**, amely megerősítette, hogy:

- a **Zsámbéki út** nem alkalmas teherforgalomra,
- az **M1 autópálya lehajtója** már most is túlterhelt,
- a forgalom **jelentős mértékben növelné a zaj- és porterhelést.**

- Szintén **2024. áprilisában** szerzett tudomást arról az Önkormányzat, hogy a **Pest Vármegyei Kormányhivatal megindította a környezetvédelmi hatósági eljárást.**

- **2024. májusától civil mozgalom alakult**, amely a beruházás leállítását követelte, illetve tárgyalásokat folytatott Zsámbék város polgármesterével a beruházás Zsámbékra történő telepítése érdekében. A tárgyalás eredménye nem ismert.

- A 2024-es önkormányzati választást megelőző kampányidőszak (2024. tavasz) nem kedvezett a „Panattoni ügynek”, hiszen a helyi politikában szárnyukat bontogató résztvevők kampánytémává silányították az ügyet, így az az összefogás helyett a széthúzás és a kijátszás, a dema-

gógia eszközévé vált. Sok fals információ látott napvilágot az ügyben.

• Herceghalom Helyi Választási Bizottsága május 14-én megtartott ülésén hitelesítette Csizmadia Zsuzsa polgármester, Róka Péter alpolgármester és Pörge Sándor képviselő által május 8-án benyújtott népszavazási kezdeményezést az alábbi kérdésben:

„Akarja-e Ön, hogy a PDC IHF. Kft. a jelenleg kijelölt 440/5 hrsz.-ú ingatlan helyett, a tervezett logisztikai központ beruházását telekcsereével Herceghalom közigazgatási területén belül, más helyszínen, állami földterületen valósítsa meg?”

Mind a népszavazási kezdeményezés tudomásul vételét, mind a népszavazás elrendelését a Képviselő-testület jelenlévő 6 tagja **névszerinti** szavazással 3 igen, 0 nem szavazattal, 3 tartózkodással elutasította. Tehát az akkori testületből 3 képviselő nem kívánt népszavazást kezdeményezni egy ilyen horderejű kérdésben.

• **2024. decemberében** bírósághoz fordult az Önkormányzat miután kézhez kapta a Kormányhivatal környezetvédelmi hatósági eljárásban hozott határozatát, miszerint „az érintett területeken tervezett tevékenység nem jár jelentős környezeti hatással, ezért a környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges” (**közigazgatási per**).

Szintén **2024. decemberében** a Képviselő-testület megalkotta **váloztatási tilalomról** szóló önkormányzati rendeletét, mely többek között erre a területre, azaz a 440/5 hrsz. területre is kiterjed

• **2025:** A Panattoni beadta a Telepítési Tanulmánytervet. A tanulmánytervet Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága befogadásra alkalmatlannak minősítette, annak hiánypótlását írta elő.

• A hiánypótlás kapcsán a Panattoni határidőmódosítást kért 2025 júniusában, de azt formailag nem megfelelő módon adta be, tehát az önkormányzat elutasította a kérelmet. Így az eljárás megszűnt, a beruházás még nem indult el.

Mi aggasztja leginkább az Önkormányzatot és a lakosságot?

- Közlekedési túlterhelés, megközelítés – A Zsámbéki út és az M1 lejáró nem bírná el a kamionforgalmat.
- Környezeti terhelés – 15 védett madárfaj élőhelye, köztük a fokozottan védett nyakacska.
- Infrastruktúra – víznymás-problémák, csapadékvíz-elvezetési hiányosságok.
- Zaj- és porterhelés – A forgalom és logisztikai tevékenység a lakóövezet nyugalma veszélyeztet.
- Áranytalán kockázat – A beruházás mérete.

A település érdeke:

Az önkormányzat és a civilek közös célja:

- Herceghalom fenntartható fejlődése,
- a lakosság életminőségének védelme és fenntartása,
- a település zöld, élhető arculatának megőrzése.

Hol tart most az ügy? (2025 őszén)

– Önkormányzatunk Helyi Építési Szabályzatában már korábban feltüntetésre került egy úgynevezett „kiszabályozott út” abból a célból, hogy az autópálya közelében található ingatlanokat ne a lakóterület melletti Zsámbéki úton közelítsék meg, hanem egy attól távolabbi útvonalon, amely a község központját elkerüli, szinte be sem jön a településünkre.

Ennek megvalósítása érdekében a Képviselő-testület úgy határozott, hogy a Herceghalom, 440/5 hrsz.-ú ingatlan megközelítésére szolgáló ún. „kiszabályozott út” megvalósításához szükséges telekalakítást elvégezteti, amihez a szükséges anyagi forrást is biztosította. Elkészültek a telekalakításhoz szükséges változási vázrajzok, majd a tulajdonosokat (az út nyomvonala 6 ingatlant érint) levélben kereste meg az Önkormányzat, hogy az út területéhez térítésmentesen járuljanak hozzá saját ingatlanjaikból. A kiszabályozott út nyomvonalának jogi kialakítása iránti kérelmet az Önkormányzat a Földhivatalhoz benyújtotta. A Földhivatali eljárás még nem zárult le.

– A közigazgatási per folyamatban van. A bíróság az első tárgyalást 2025. november 6-ra tűzte ki.

– **A Panattoni Hungary Development Kft.** (a továbbiakban: Kft.) elkészítette a beruházással kapcsolatos telepítési tanulmánytervet, ami megtalálható az Önkormányzat honlapján is (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).

A Képviselő-testület Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága a tanulmánytervet megvizsgálta: azt befogadásra alkalmatlannak minősítette és hiánypótlásra hívta fel a Kft-t. A hiánypótlási határidő eredménytelenül telt el. (A Kft. kért határidőhosszabbítást, amit a Képviselő-testület azért utasított el, mert a Kft. nevében eljáró személy meghatalmazása a Ptk-nak nem felelt meg.)

Mit tett eddig az Önkormányzat?

• Rendszeresen küldött **észrevételeket a Kormányhivatalnak**.

• Független szakértőkkel készíttetett **közlekedési és természetvédelmi tanulmányokat**.

• Aktív tárgyalásokat folytatott a **beruházás más helyszínre helyezésétől**.

• Az önkormányzat részt vett minden hatósági eljárásban, és **nyilvánosságra hozza az összes elérhető dokumentumot honlapján**, valamint folyamatosan tájékoztatja a lakosságot.

• **Közigazgatási pert** indított, mellyel az önkormányzat szeretné elérni, hogy valódi és alapos környezeti hatásvizsgálatot folytassanak le a hatóságok a beruházás kapcsán.

• **A település lakóterületét elkerülő kiszabályozott út nyomvonalával** kapcsolatos kiszabályozást és telekalakítást saját forrásból elvégezte, valamint a **Földhivatali eljárást elindította**.

• **A telepítési tanulmányterv hiánypótlásra történő visszaküldésével** Herceghalom fenntartható fejlődésének szem előtt tartásával mindent megtesz azért, hogy olyan döntések születjenek, amik nemcsak a jogszabályokat tartják be maradéktalanul, hanem **a helyi közösség érdekeit is tiszteletben tartják**.

Összegzés:

A beruházás építési engedélyezése a mai napig nem történt meg. Az Önkormányzat előtt jelenleg a beruházás megvalósítása tekintetében folyamatban lévő ügy sincs, tekintettel arra, hogy a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos hiánypótlást a Kft. nem teljesítette, az eljárás megszüntetésre került.

Csizmadia Zsuzsanna polgármester