



KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOK. - 419/2021.(VII.15.) KORM.R.19.§ ÉS 7.MELL.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - TTT HERCEGHALOM HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ A 440/5 HRSZ GKSZ GAZDASÁGI TERÜLETRE TERVEZETT LOGISZTIKAI FEJLESZTÉS, VALAMINT 5 HA TERÜLETŰ ZKP ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK KIALAKÍTÁSA VONATKOZÁSÁBAN



Herceghalom Logisztikai Központ - Építési Engedélyezési Terv Készítette: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIO KFT.

Telepítési tanulmánytervet készítette a fejlesztő-tulajdonos: PDC Industrial HUN First Kft. (1123 Budapest Alkotás út 50.)

2026. JÚLIUS HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák Andrea</i>	települmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit <i>Heckenast Judit</i>	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö
Zöldterületek, táj- és természet-védelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin <i>Tóthné Pocsok Katalin</i>	okl. kertésmérnök (táj- és kertépítész) TK 01-5086; TT 01-5086; TR-01-5086
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök <i>Bíró Attila</i>	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépésmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418
Építészet	Bartók János <i>Bartók János</i>	okl. építésztervező szakmérnök É 01-0613 főépítész PE/AF/319-14/2024
Régészeti szakági munkarész	Dr. Tankó Károly	régész, örökségvédelmi szakértő Szakértői eng.: OKM 289-5/2008
Önkormányzati főépítész	Pányi Zsuzsanna <i>Pányi Zsuzsanna</i>	Herceghalom Község Önkormányzata



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: (a 2024 évi: 253/2024) és (a 2026 évi: 295/2026)

Képviselő-testületi és partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció

2026. július hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

BEVEZETÉS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – TTT KÉSZÍTETŐI, KÉSZÍTŐI	5
A TTT KÉSZÍTÉSÉNEK ELŐZMÉNYEI	5
FEJLESZTŐI ADATSZOLGÁLTATÁS, A TTT FELADATA	6

ELŐZMÉNYEK

a) ELŐZMÉNYEK – előzetes tervek, hatósági egyeztetések – EVD, ERD	7
b) ELŐZMÉNYEK – a jelen terület rendezési tervi kijelölésének előzményei	10
c) ELŐZMÉNYEK – a fejlesztési terület közlekedési feltárása tekintetében	12
d) ELŐZMÉNYEK – Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) véleménye, Herceghalom Főépítészeinek véleménye és Képviselő-testületi döntés	13
e) ELŐZMÉNYEK – 2025 évelején benyújtott TTT-ről hozott bizottsági döntés	15
f) Tervezett tervmódosítás rövid összefoglalása	16
g) A telepítési tanulmányterv készítésének célja	18
h) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés	19
i) Összhang igazolás A 419/2021. korm.rend. 56/A. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítész nyilatkozat megalapozásához:	24
ia) a telepítési tanulmányterv Herceghalom településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	24
ib) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése	25

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása	28
A tervezési terület adottságai	30
A tervezési terület – szabályozásának adottságai	31
A beruházás területének közlekedési feltárása:	33
Tulajdoni viszonyok - fejlesztési terület	36
Tulajdoni viszonyok a 440/5 hrsz ingatlant megközelítő kiszabályozott út vonatkozásában	36
Ab) A 440/5 hrsz területre tervezett fejlesztési elképzelés bemutatása	39

B) A 440/5 hrsz fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv, valamint a látványtervek bemutatása	43
Bb) A fejlesztési célt, változást bemutató Építészeti tervvel kapcsolatban megfogalmazódó további Építészeti javaslatok, illetve az EVD határozatában tett vélemények megfogalmazása és beillesztése a tervbe	45
Bc) A fejlesztési cél, változás bemutatása Herceghalom Község Településrendezési Eszközeihez, Településképi dokumentumaihoz történő illeszkedés tükrében	61
Bd) A fejlesztési cél, változás bemutatása Országos (benne a Budapesti Agglomeráció), valamint a Megyei Területrendezési Tervekhez történő illeszkedés tükrében	67

C) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) Közműellátás – vizsgálata és fejlesztési javaslata	71
Cb) Közlekedési – vizsgálata és fejlesztési javaslata	82
Cc) Humáninfrastruktúra igény	92

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	93
Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	93
Db) Környezetvédelem	95
Dc) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló	100
E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	102
Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	102
Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója	106
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	106
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – HÉSZ - MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA	113
TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI KONCEPCIÓ	115
2-3. BEÉPÍTÉSI- KÖRNYEZETALAKÍTÁSI- TERV, LÁTVÁNYTERV	117
4. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI	126
5. A JELEN TANULMÁNYTERVNEK MINT FEJLESZTÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELFOGADÁSÁT KÖVETŐEN LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSPARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEKKEL TÖRTÉNŐ EGYEZTETÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA	128
6. TERVIRATOK	129
1.melléklet – Herceghalom Község 35/2024. (III.5.) önkormányzati határozata	129
2.melléklet – Herceghalom Község Főépítésznének véleménye	130
3.melléklet – Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) véleménye	131
4.melléklet – Képviselő-testület 193/2023.(XI.05.) számú határozata– Szabályozási terv szerint szabályozási vonalak megtartásáról	133
5.melléklet – Herceghalom Község Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága – Hiánypótlást előíró 3/2025. (II.25.) számú határozata	134
6. melléklet – EVD - közérthető összefoglaló	137
7. melléklet – TPB határozatra adott tervezői válaszok és főépítész vélemény	141
8. melléklet – Főépítész feljegyzés a tanulmányterv tartalmáról	146

EGYÉB TANULMÁNYTERVEK, LÁTVÁNYTERVEK ÉS VIDEÓK ELÉRÉSÉNEK LINKJEI:

F-1	Építési terület kialakítása, földmozgatás https://drive.google.com/file/d/1pb9QmHEZ37PND35YBSdK0g28PGaj6GYB/view
F-2	Logisztikai kapcsolatok és beláthatóság https://drive.google.com/file/d/1wZbbC3irFRJWxGoDBSnwbMhYb-oB_46R/view
F-3	Zajszint terhelés csökkentése https://drive.google.com/file/d/1JcFgI7kLei9Ey5FyCQsGtt8GQr1-88c7/view
F-4	Beláthatóság autós szemszögből https://drive.google.com/file/d/1CJaoKCW32ciHkd78VzquJoYwSsFT9i0d/view
F-5	Földáthelyezés https://drive.google.com/file/d/184q94DOE_R2nHehMYfyLQxYi8SgDnr3l/view
ÚT	Közlekedési tanulmányterv - Tordillo Bt. 2025. november https://drive.google.com/file/d/1eYRNCZ0dsJQp0ERdEYoXezDsF7BUfJ2/view?usp=drive_link
KK	Környezetrendezési koncepcióterv https://drive.google.com/file/d/1_1EZpR_g_KR6lG-h-UjBCZ2foalc3iYi/view
SZK	Tervezett közparkra vonatkozó - Szabadidőpark koncepcióterv https://drive.google.com/file/d/1rp_A8968fbHhDIzXw75BX7-qnRZsx2DL/view?usp=drive_link

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 19.§ előírásai és a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült.

BEVEZETÉS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV-TTT KÉSZÍTETŐI ÉS KÉSZÍTŐI

A jelen Telepítési tanulmánytervben (továbbiakban: TTT) a 26,87 ha terület nagyságú ingatlanra vonatkozó logisztikai fejlesztés kerül bemutatásra, amelyet a Panattoni Hungary Development Kft., valamint a tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft. tervez.

A tanulmányterv készítője a 440/2, /4 és /5 hrsz fejlesztő-tulajdonosa, a PDC Industrial HUN First Kft.

E tanulmányterv készítésének generáltervezője a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft., amely tervezőiroda készítette el Herceghalom Község jelenleg hatályos (2018. decemberében jóváhagyott) Településrendezési Eszközeit (TRE) is. Megjegyzendő az is, hogy a tanulmányterv szakági tervezői voltak a hatályos településrendezési tervek szakági tervezői is.

A TTT ELKÉSZÍTÉSÉNEK ELŐZMÉNYEI

A jelen Telepítési tanulmányterv alapját a 2024. decemberében elkészült és 2025. január elején Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére benyújtott tervdokumentáció képezi.

A tanulmánytervet Herceghalom Község Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága (PTB) 2025. február 25-i ülésén tárgyalta, amellyel kapcsolatban hozott 3/2025. (II.25.) sz. határozatában hiánypótlást írt elő jellemzően a fejlesztéssel kapcsolatban készült Előzetes Vizsgálati Dokumentáció (továbbiakban: EVD) tartalmát illetően, amely a TTT 2025. január eleji benyújtása előtt 2024.12.06-án került lezárásra az alábbi határozattal.

A 2024.12.06-án kelt Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály határozata (Ügyiratszám: PE/KTHF/14808-123/2024.; Ügyintézők: Szöllősy-Nagy Anett, Szabóné dr. Mihályfi Mónika, dr. Kiss Enikő, Zsillé Ákosné, Lázár Júlia, Illés Gábor, Szabó Nóra és Nagy Tamás; Tárgy: A PDC Industrial HUN First Kft. által a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás) arról, hogy jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Az EVD egyeztetési eljárásában az érintett szakhatóságokon kívül Herceghalom Község Önkormányzata is részt vett. Az Önkormányzat több vizsgálatot és tervdokumentációt is készített az EVD-ben szereplő vizsgálatokkal kapcsolatban, valamint több esetben kért hiánypótlást, amely következtében az egyeztetés alatt álló EVD dokumentáció számos alkalommal került javításra és tényállástisztázással kiegészítésre.

Mivel fentiek szerinti EVD-vel kapcsolatos szakhatósági egyeztetés időben hosszan elnyúlt, valamint az EVD dokumentáció a javítások, kiegészítések miatt nehezen átlátható az Önkormányzat Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága fenti PTB határozatában hiánypótlásként az EVD tartalmával kapcsolatosan a TTT dokumentációjának kiegészítését kérte.

(E határozatot lásd a Terviratok 5. mellékletében.)

A fenti bizottsági határozatban a tervdokumentáció tartalmára vonatkozó vélemények figyelembevétele mellett kiegészítve új tervdokumentáció készült, amely 2026 június-júliusában került benyújtásra Herceghalom Község Önkormányzata részére.

Az eltelt idő alatt a TTT 2025 évelején benyújtott dokumentációja nem csupán a hiánypótlási határozat szerint került kiegészítve újból elkészítésre, hanem mindemellett a fejlesztő számos további tanulmányt: építészeti látványtervet; a Zsámbéki út keleti bevezető szakaszának 2x2 sávossá történő kialakításához közlekedési tanulmánytervet; a tervezett közpark területére környezetrendezési koncepciótervet; a fejlesztési terület déli részén tervezett közpark területre szabadidőpark koncepciótervet; és a fejlesztést és az építkezést; a tereprendezést (földtömeg mozgatást); valamint a tervezett csarnoképületeknek mind a településképpen-, mind a tájképben való megjelenését bemutató videót készített, amelyek szintén említésre, illetve bemutatásra kerülnek a jelen újonnan benyújtott TTT dokumentációban.

E tervek, tanulmánytervek és látványtervek, videók az alábbi link segítségével érhetők el. E tanulmányok dokumentációi részben vagy egészben megtalálhatók a TTT további munkarészeiben is, illetve ezek kivonatai is és elérési linkjei is szerepelnek a jelen TTT-ben.

F-1	Építési terület kialakítása, földmozgatás
https://drive.google.com/file/d/1pb9QmHEZ37PND35YBSdK0g28PGaj6GYB/view	
F-2	Logisztikai kapcsolatok és beláthatóság
https://drive.google.com/file/d/1wZbbC3irFRJWxGoDBSnwbMhYb-oB_46R/view	
F-3	Zajszint terhelés csökkentése
https://drive.google.com/file/d/1JcFgJ7kLei9Ey5FyCQsGtt8GQr1-88c7/view	
F-4	Beláthatóság autós szemszögből
https://drive.google.com/file/d/1CJaoKCW32ciHkd78VzquJoYwSsfT9i0d/view	
F-5	Földáthelyezés
https://drive.google.com/file/d/184q94DQE_R2nHehMYfyLQxYi8SgDnr3l/view	
ÚT	Közlekedési tanulmányterv - Tordillo Bt. 2025. november
https://drive.google.com/file/d/1eYRNCZ0dsJQp0ERdEYoXezDsF7BUfJ2/view?usp=drive_link	
KK	Környezetrendezési koncepcióterv
https://drive.google.com/file/d/1_1EZpR_g_KR6lG-h-UjBCZ2foalc3iYi/view	
SZK	Tervezett közparkra vonatkozó - Szabadidőpark koncepcióterv
https://drive.google.com/file/d/1rp_A8968fbHhDIzxw75BX7-qnRZsx2DL/view?usp=drive_link	

FEJLESZTŐI ADATSZOLGÁLTATÁS, A TTT FELADATA

A jelen, ÚJ 2026 évi TTT tervdokumentáció részben magába foglalja a területfejlesztő-tulajdonos által elkészített EVD munkarészeit is, amelyet adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsájtott, illetve a jelen TTT dokumentáció részben kiegészült az EVD dokumentáció készítésében résztvevő tervezők (közül Nemes Bertalan – szenior építész tervező – okl. építészmérnök – Óbuda Építész Stúdió Kft., valamint Földi Levente Környezetvédelmi tanácsadó Okl. Környezetkutató - EY denkstatt Kft.) által is, eleget téve a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság hiánypótlást előíró 3/2025. (II.25.) sz. határozatának.

Meg kell jegyezni és ki kell emelni a TTT tervdokumentáció tartalmára vonatkozóan azt is, hogy mind az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció (EVD), mind a Telepítési tanulmányterv (TTT) tervdokumentációnak jogszabályban meghatározott tartama van, amelyek nem fedik egymást.

Míg az EVD készítésének célja a beruházás területére és környezetére gyakorolt hatásainak vizsgálata, addig a TTT célja a tervezett fejlesztésre vonatkozó településrendezési tervi módosítás szabályozási elemei változásának vizsgálata.

Összefoglalva:

A Telepítési tanulmányterv feladata az - ahogy a jelen TTT címe is mutatja - hogy megalapozza a településrendezési terv módosítását és kidolgozza a megvalósítandó projekt tervezett területhasználatára szerinti beépítés szabályozásának koncepcióját.

Azaz a TTT alapozza meg az azt követően elkészítésre kerülő Településrendezési Eszközök (TRE) tényleges módosítását (melynek keretében államigazgatási- és partnerségi-lakossági egyeztetés is lefolytatásra kerül az annak Képviselő-testületi jóváhagyását megelőzően).

Jelen TTT-t elfogadó Képviselő-testületi támogató döntés megszületését követően az ugyanezen fejlesztési területre készül majd el Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása a 440/2, 440/4 hrsz területekre és a 440/5 hrsz Gksz gazdasági területre tervezett logisztikai fejlesztés, valamint 5 ha területű zöldterület-közpark kialakítása vonatkozásában című terv.

a) ELŐZMÉNYEK előzetes tervek, hatósági egyeztetések – EVD, ERD

A 440/5 hrsz-ú tervezési területen két logisztikai csarnoképület, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra elhelyezése tervezett. A fejlesztés során kb. 7,63 ha beépítés történik a 440/5 hrsz, Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen. Valamint a 440/5 hrsz fejlesztési terület déli részén kb. 5 ha területnagyságú zöldterület-közpark kerül kialakításra.

Az egyes csarnoképületek bérleményekként kerülnek felosztásra. Jelenleg sem a bérlők személye, így az általuk tervezett leendő kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciók sem ismertek. A felhasználni tervezett ingatlan Herceghalom korábbi és a jelenleg hatályos településrendezési tervében is Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetként szabályozott.

A tervezett csarnoképületekben több szintes iroda funkciójú épületrész is kialakításra kerül. Az elhelyezésre kerülő csarnokokhoz kapcsolódóan kb. 239 férőhelyes személygépkocsi, valamint 26 db kamionparkoló kerül kialakításra.

A beruházás a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005.(XII.25.) Korm.rendelet hatálya alá tartozik (<https://njt.hu/jogszabaly/2005-314-20-22>):

A Kormányrendelet 3. számú melléklete 128. pont: Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen - szerint

- a) 2 ha területfoglalástól (~13,56 ha)
- b) 300 parkolóhelytől

a létesítés, a tevékenység előzetes vizsgálat (EVD) köteles.

Azaz a fentiek alapján a tervezett létesítmény megépítésével kapcsolatban szükségessé vált az ún. Előzetes vizsgálat (EVD) eljárás lefolytatása.

Az **EVD dokumentáció elkészítésével** az Óbuda Újlak Zrt. (1033 Budapest, Hévízi út 3/A.) a Denkstatt Hungary Környezettechnológiai és -management Tanácsadó Kft-t (1037 Budapest, Seregély u. 6.) bízta meg (melynek jogutódja az EY denkstatt Kft. 1132 Budapest, Váci út 20.).

Az EVD készítői: Földi Levente (Környezetvédelmi tanácsadó Okl. Környezetkutató MMK: 01-18107); Ellenőrizte Nagy Tamás (Környezetvédelmi szakértő MMK: 16-0731 Okl. Környezetgazdálkodási agrármérnök). Készítette Tallósi Béla (Természet, és tájvédelmi szakértő Sz.016/2011 Okl. Biológus) Készült: 2024.02.14.

A beruházás volumene miatt **Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) is készült**, amelyet a Várkapitányság Nonprofit Zrt. (Lukács Nikoletta régész) 2021 decemberében készített el. Ennek okán a jelen TTT értékvédelmi – régészeti munkarésze a területen található régészeti lelőhelyre vonatkozó ERD figyelembevételével az ERD megállapításait összefoglalva került kidolgozásra. Készítette dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő 2024. decemberében, a jelen TTT-hez.

Herceghalom Önkormányzata az EVD szakhatósági véleményezése és egyeztetése során annak tartalmára több ponton tett észrevételt.

Az Önkormányzat az alábbiak szerinti tanulmányterveket készítettett, amelyeket az EVD véleményezéshez benyújtott a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályhoz.

Az Önkormányzat által készített tanulmányok:

▪ **Közlekedési hatástanulmány- 2024.04.30.** (InnoStruktúra Kft. (1223Bp. Halk utca 2.C ép.)
A tanulmány a 440/5 hrsz. kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-1 jelű építési övezeti besorolású ingatlanon létesítendő csarnoképületek közlekedési kapcsolatainak, és a tervezett építmény megvalósulásának környezetében lévő közúthálózat terheltségének vizsgálatát, valamint a meglévő úthálózat teherbírási, közúti úrszelvény szerinti ellenőrzését foglalja magába. Illetve feltárja a megközelítési alternatívákat, előnyök és hátrányok szempontjából. Valamint tartalmaz egy Településképi problématérképet.

▪ **BESZÁMOLÓ 2024.04.29. Herceghalom 440/5 hrsz. tervezett logisztikai központ területén végzett természeti állapotfelmérésről** (dr. Böhm András ZSMTE elnök ZSÁMBÉKI MEDENCE TÁJVÉDELMI EGYESÜLET (2072 Zsámbék Etyeki u. 2.)

Értékelés: A terület felhagyott mezőgazdasági terület, melyen természetes folyamatok dominálnak, az évek óta bolygatatlan területen az eredeti természetes vegetáció visszatérése jellemző.

A vizsgálat során 15 védett madárfaj fészkelése igazolt. Kiemelt természeti érték a megfigyelt fokozottan védett nagy kócsag, mely táplálkozóhelyként használja a vizsgált terület természetközeli gyeper vegetációját. Növényfajok közül kiemelendő a bíboros kosbor jelenléte mely bizonyítja a korábbi természetes vegetáció maradványainak jelenlétét.

Fenti beszámolóval kapcsolatban tényállás tisztázás történt, amely kapcsán a beruházó kiegészítette az EVD dokumentációnak a dr. Tallósi Béla élővilág-védelmi szakértő által készített Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem elnevezésű dokumentációját az alábbiak szerint:

„Összegezve megállapítható, hogy a tervezett létesítéssel közvetlenül érintett magasfüves és magaskórós gyepeken és hasonló adottságú környező élőhelyek, továbbá a patak völgy alján és a környező erdő jellegű élőhelyek szegélyén, leginkább a tervezési terület nyugati és északi oldalán fordulnak elő lokálisan jelentős ritkább növényfajok, meglehetősen kis tőszámú állományokban. Magát a tervezési területet túlnyomó részben inkább ruderális jellegű fűfélék borítják, amiknek a záródása többnyire teljes. A kétszikűek aránya a tervezési terület belsejében kicsi. A patak völgyben leginkább a környező szántókról lemosódó agrokemikáliáknak van jelentős hatása a növényzet

összetételére. A tervezési területen, ahhoz szorosan köthető védett vagy természetvédelmi szempontból különösen értékes növényfaj, illetve növénytársulás nem ismert. A becsült általános élővilágvédelmi hatásterületen ide szorosan kötődő nagy természetvédelmi jelentőségű növényfajok nem kerültek ugyan elő, de a patak völgy mentén és a terület északnyugati sarkánál megmaradt, a térségben erősen megritkult flóraelemek lokálisan jelentős természeti értéket képviselnek. A területről előfordulási hely nélkül közölt bíboros kosbor a vizsgálatok során nem került elő, de az termőhelyi adottságok alapján a patak völgy felső szakaszánál valószínűsíthető leginkább, akár a tervezési területen vagy annak közelében. Az ökológiai folyosóként funkcionáló, bár hivatalosan annak nem jelölt patak völgyben főleg a meder növényzete érintett közvetlenül a tervezett csapadékvíz kezeléssel. Ez utóbbi emisszióra vonatkozóan a környezetvédelmi előírások és szabályok betartásával minimalizálhatók a hatások.”

Az eljárás során többszöri tényállás tisztázás került kiírásra a Kormányhivatal által, melyekben az EVD készítői megválasztották mind Herceghalom Önkormányzatnak, mind a Hercegi Civil Mozgalom egyesületnek a beruházás környezeti hatásai kapcsán felvetett további kérdéseit.

A PDC Industrial HUN First Kft. által a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésére vonatkozó **előzetes vizsgálati eljárást Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** (KRID: 201436115; 1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.) **Határozatával lezárta** azzal, hogy **„jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges”** (Ügyiratszám: PE/KTHF/14808-123/2024; keltezés: 2024.12.06)

Ugyanakkor a határozat összegzi, hogy:

a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésének

**jelentős környezeti hatása nincs,
környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

A tárgyi logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítése véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi engedély, valamint vízjogi létesítési, majd ezt követően vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg.

A határozatot, mint hirdetményt a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján honlapján közzéteszi (<https://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>), valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett jegyzők részére, akik kötelesek a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről. A Jegyzők a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatják a Környezetvédelmi Hatóságot a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az építési engedélyhez és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság, hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság, természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

A EVD **határozatába foglalt – alábbi - településrendezési vonatkozású vélemények, kikötések beépítendő** a jelen Telepítési tanulmányterv Képviselő-testületi döntése alapján elkészítésre kerülő Településrendezési Eszközök tervmódosítás **Helyi Építési Szabályzatának** a 440/5 hrsz területre vonatkozó szabályozási előírásai, illetve **Településképvédelmi rendeletének előírásai közé:**

- (2. oldal)

„9. Ha a technológia lehetővé teszi, akkor valamilyen természetes színárnyalatú (pl. sötétzöld, sötétbarna, szürke, pasztellszínek stb.) lefestést végezzenek a tíz méternél magasabb építmények esetén.”

Jelen TTT tervezői megjegyzése:

Az EVD határozati javaslattal szemben: Az EVD dokumentációjában és az Építészeti tervben a Panattoni Hungary Development Kft. arculatának alapszínei, a kék árnyalatai szerepelnek.

Az épülethomlokzat felületével kapcsolatos anyag- és színhasználat alkalmazása a Településképvédelmi rendelet előírásai közé tartozik. Mivel a Településképvédelmi rendeletet az Önkormányzat állapítja meg, tartatja be és ellenőrzi, ezért Herceghalom Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága a (3/2025. (II.25.) számú hiánypótlási határozatának 2.8. pontjában elfogadta az épületek homlokzati megjelenésével kapcsolatban a kék szín megtartását, alkalmazását.

- (20. oldal)

„A projektterület határai mentén támogatjuk tájhonos, lehetőleg minél magasabbra növvő védőfásítás telepítését.”

„Az eredeti tájképi megjelenéshez képest a létesítmény építményei, mint meghatározó művi elemek jelennek majd meg, ezért a beépítendő épületek, építmények és műtárgyak tájba illesztése érdekében olyan megoldások részesítendőek előnyben, melyekkel látványterhelő hatásuk csökkenthető, esztétikai megjelenésük javítható.”

Jelen TTT tervezői megjegyzése:

Fenti elvárások az észrevétel szerint beépítendőek a Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzat előírásai közé. Az alkalmazandó növény- és fafajták pedig Herceghalom Község Településképvédelmi rendeletébe, mivel a növényzettel kapcsolatos növény- és fafaj alkalmazása a Településképvédelmi rendelet szabályozási előírásai közé tartozik.

Herceghalom Helyi Építési Szabályzata 4. § b) és j) pontjai tartalmazzanak általánosan a közigazgatási területre vonatkozóan előírást mind a háromszintű, mind a védőfásítás fogalmi alkalmazásával kapcsolatban. Az EVD határozat fent részletezett mind a tájképi, mind a természetvédelmi észrevételei, kikötései alapján a jelen tervezési területre vonatkozó növénytelepítési szabályozások módosítása szükséges.

Az előírás-tervezet lásd jelen TTT Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója c. fejezet Településképvédelmi koncepció alfejezetében.

- (35. oldal) Összességében a határozat megállapítja azt is, hogy:

„A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás a létesítés helye szerinti településrendezési eszközökkel nem ellentétes.”

b) ELŐZMÉNYEK – a jelen terület rendezési tervi kijelölésének előzményei

A jelen fejlesztéssel érintett területeket Herceghalom hatályos Településrendezési Eszközeinek (TRE) a 173/2018.(XII.11.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (TSZT) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba sorolja.

Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervlap (SZT) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolja, az alábbi legfőbb beépítési paraméterekkel: szabadon álló, legkisebb alakítható telekméret 5000 m²; megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%;

legkisebb zöldfelület mértéke:35%; megengedett legnagyobb épület/építménymagasság:12,0* m; legkisebb oldalkert 7,5 m; legkisebb hátsókert 15,0 m; legkisebb előkert 10,0 m; egyéb: *technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magassággal létesíthető.

A terület nyugati határát jelentő Paplaposi-patak (mellékág) (V övezeti jelű) vízgazdálkodási területe menti, a patak területének tengelyétől mért 10 m, illetve 25 m területsávot közterületként szabályozza ki.

Meg kell jegyezni, hogy fenti a területre hatályos beépítési paraméterek a korábbi rendezési terv alapján kerültek meghatározásra, amely a település és környéke a Zsámbéki-medence településeire 2000-2004 években tervezett nagyszabású projekt az ún. Talentis Projekt keretében, amelyben Herceghalom, mint a Talentis Projekt központja tervezetten kisvárosként szerepelt.

A jelen fejlesztési terület kereskedelmi, gazdasági területfelhasználásba jelölését az akkorra már megépült Tesco Logisztikai Központ szomszédsága, a gazdasági terület kedvező településszerkezeti helyzete, ezzel együtt a gazdasági infrastruktúra fejlődésének megindulása indokolta.

A korábbi tervek a település jelenlegi 102 sz, illetve a 1101 j út felőli kapuján kívül a lakóterületek feltárására tartalmazznak egy másik „települési” kaput, amely a 1101 j útról a szennyvíztisztítótól az autópálya csomópontja felé északra kb. 250 m távolságra a lakóterületre a Liget utca nyugati irányú folytatásaként érkezett volna be a település belterületére. Ezt a feltárási útvonalat azonban a település akkori Önkormányzata már nem kívánta megvalósítani. Ezek után a település lakóterületeinek és fejlődő gazdasági területeinek a meglévő 1101 j út felőli Tesco Logisztikai Központ kamionjai és a lakosság által is használt közös nyomvonalú megközelítése maradt meg lehetőségként. Ezért a lakóterületi megközelítés szempontjából kedvezőtlen gazdasági területi forgalom is ezen a meglévő településkapun csatlakozik a belterület, a beépítésre szánt területek északi településrészéhez.

Időközben részben a 2008 évi gazdasági válság hatására is a Talentis Projekt tervezésének vége szakadt és a települések is új koncepcióban kezdtek a jövőt illetően gondolkodni. Az elmúlt időben az újabb Településfejlesztési Koncepció Jövőképében (2018) megfogalmazásra került az is, hogy Herceghalom továbbra is meg kívánja tartani jelenlegi „község” léptékét.

A leállt projekt fejlesztési területeinek tervezett intenzitásai azonban a rendezési tervben benne maradtak. Ennek léptékét és intézményi, azaz a humáninfrastruktúrát, valamint műszaki, azaz közmű- és közlekedési infrastruktúrát érintő ellátási következményeit és hiányait felismerve az Önkormányzat lépni kényszerült, mert a fejlesztési területeken új fejlesztők, tulajdonosok jelentek meg, a régi fejlesztők, tulajdonosok pedig számos, a korábbi fejlesztéseikhez tartozó intézményi-, közmű-, közlekedésbéli fejlesztéseket nem valósították meg, viszont a területek hatályos beépítési intenzitási lehetősége még a korábbi projekt léptékéhez illeszkedett. Mivel a település mai léptéke nem tükrözi a 2 évtizede eltervezett kisvárosias léptéket és a települési önkormányzat sem kívánja a régen eltervezett léptékre fejleszteni Herceghalmot, és a fejlesztési cél a meglévő laza beépítésű, kertvárosias, zöldtelepülés megvalósulása, a hozzá tartozó ellátási léptékkel, és a szolgáltatások megfelelő színvonalával. Ennek megvalósítása érdekében a 2019 évi önkormányzati választások után az Önkormányzat újonnan megalakuló Képviselő-testülete újra gondolta a település fejlesztésének irányát és léptékét és változtatási tilalmat elrendelő döntést hozott a volt fejlesztési területek számos ingatlanjára vonatkozóan. Köztük a nagyobb léptékű lakásszámmal tervezett társasházi lakóterületek viszonylatában. A 17/2019. (XII.11.) önkormányzati rendelet szerinti változtatási tilalmat 2021-ben kibővítette.

Az Önkormányzat a jelen gazdasági területre nem rendelt el változtatási tilalmat, hanem a 2022 januárjában egyeztetéseket kezdett a terület akkori fejlesztőjével a Panattoni Zrt.-vel a jelen tanulmányterv területére tervezett logisztikai beruházásával kapcsolatban.

c) ELŐZMÉNYEK – a fejlesztési terület közlekedési feltárása tekintetében

Az előzőekben bemutatott Önkormányzat - Panattoni Zrt. (mint fejlesztő) közötti egyeztetések során több alternatíva született a terület közlekedési feltárásának megoldásával kapcsolatban.

Az Önkormányzat egyeztetéseket kezdett **a terület északi szomszédságában fekvő állami tulajdonú területek területcseréjével**, illetve megvásárlásával kapcsolatban a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (MNV) Ingó- és Ingatlanvagyonért Felelős Főigazgatósággal annak érdekében, hogy a fejlesztési területet északabbra, a lakó- és intézményi területtől távolabb lehessen eltolni.

Az Önkormányzat egyeztetést folytatott az M1 autópálya bővítését is tervező közlekedéstervező UNITEF'83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt.-vel a gazdasági területek Zsámbéki pihenő felőli, illetve az M1 autópálya felőli megközelítési lehetőségének kidolgozásával kapcsolatban.

Az Önkormányzat megrendelésében az **UNITEF'83 Zrt. Közlekedési tanulmánytervet** készített, amely mivel a **Zsámbéki pihenőhely felőli megközelítés** közlekedéstechnikai és közlekedési szabvány miatt nem volt lehetséges, ezért az **autópályával párhuzamos szervízút** került megtervezésre a Tesco Logisztikai Központ területének autópályával közös telekhatára mentén Herceghalom Szabályozási tervében a Tesco Log. Központ telkén belül kijelölt ún. „telek be nem építhető része” területsávjában. A Közlekedési Tanulmányterv elkészült, további egyeztetések indultak el az akkori beruházó, a Panattoni Zrt., és Herceghalom Község Önkormányzata között.

A szervízút kiépítése nem csak gazdasági okok, hanem a szervízút létesítésére alkalmas autópálya menti területek tulajdoni - állami – állapota miatt sem tűnt megvalósíthatónak, ezért **harmadik alternatívaként** az Önkormányzat egy újabb, egy **területcserés megoldást** tervezett kidolgozni, amely szerint a fejlesztés a meglévő 440/2, /4 és /5 hrsz terület helyett az **autópálya szemközti északi oldalán** valósulna meg a Herceghalom rendezési tervében **Ksp jelű különleges-sportterületen**. A kijelölt csereterület elvi szempontból a fejlesztő által is elfogadásra került, viszont mivel az is állami terület, újabb vagyongazdálkodási és területhasználati probléma lépett fel.

Az időközben eltelt 3 év alatt a fejlesztő mielőbb meg kívánta valósítani a beruházását.

Így egy újabb egyeztetés keretében, mint **negyedik lehetőség** került kidolgozásra az az elképzelése, hogy a meglévő helyen a lakóterülettől lehető legtávolabb kerüljön elhúzásra a tervezett csarnoképület, mindamellett, hogy a **tervezett 3 db csarnokból csak 2 csarnok kerüljön megépítésre**, úgy, hogy a **Zsámbéki út és a tervezett csarnok közötti területsáv nem beépíthető, építési helyen kívüli telekrészként, fásítva legyen kialakítva, majd önkormányzati (lakossági) használatra átadva**. Ennek megvalósítása érdekében 2025-ben készült Telepítési tanulmánytervben kidolgozásra került e megoldásnak a szabályozási koncepciója.

A 2025 évelején benyújtásra került TTT-vel kapcsolatban megszületett hiánypótlási Bizottsági határozatot követően a fejlesztő „A Herceghalom Zsámbéki út négy sávossá bővítése 1101 j. út és 439/1 hrsz. út közötti szakaszon” című Közlekedési tanulmánytervet készített, amelyet az Óbuda – Újpest Beruházásszervező és Fővállalkozó Zrt. megbízásából a Tordillo Bt. készítette el.

A 2026 évi, jelen új tanulmányterv célja a Herceghalom 440/5 hrsz ingatlanra tervezett új logisztikai parkhoz kapcsolódó bekötőutak miatt megnövekedő forgalom kapcsán a Zsámbéki út 1101 j. út és 439/1 hrsz. út közötti szakaszának négy sávossá tételének kidolgozása is.

d) ELŐZMÉNYEK – Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) véleménye, Herceghalom Főépítésznének véleménye és Képviselő-testületi döntés

Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) – vélemény (2024.02.20.)

A tulajdonos PDC Industrial HUN First Kft. az elkészült építészeti koncepciót és látványterveket (lásd az 1. Telepítési tanulmányterv fejezetének Ba) alfejezetében) benyújtotta az Országos Építészeti Tervtanács (OÉT) elé, elvi véleményének kialakításához.

Az OÉT tervtanács 2024.02.20-án kelt véleményében a tervdokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja. A településképpel kapcsolatban néhány kiegészítést és a terv több szempontból történő átvizsgálását kérte, további megfontolásra tett javaslatokat a kedvezőbb mikroklimatikus és a településökológiai hatás érvényesítése, valamint a fenntarthatóság és megújuló energiaforrások alkalmazása érdekében.

Egyébiránt a beruházást koncepcionálisan támogathatónak ítélte mind az építészeti koncepciót, mind az építészeti kialakítást. A telek település felőli részén tervezett parkosított zóldsáv kialakítását, a kialakított zöldfelület lakossági használatba adását az OÉT jó elhatározásként minősítette.

A Tervtanács elnöke a tervdokumentációt a fent rögzített feltételekkel ajánlotta engedélyezésre.

Továbbá a Tervtanács elnöke felhívta a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy e tervtanácsi döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére, a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.

A terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra, a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 16/ A § alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.

Az Országos Építészeti Tervtanács fentiek szerinti véleményét lásd Terviratok 3. mellékleteként.

Herceghalom korábbi, a TTT 2024 évvégi beadása idején megbízott Főépítésznének (Ónodi Szabó Lajos) véleménye

Ónodi Szabó Lajos korábbi (2024-2025 első fele) települési főépítész véleményében több szempontból látja aggályosnak a település vezetése által nagyon nem kívánatosnak tartott beruházást.

Kiemeli, hogy az ingatlanon egyébként nem áll rendelkezésre semmilyen infrastruktúra, sőt nem rendelkezik közúti kapcsolattal. A területre, mint egy rendes mezőgazdasági területként hivatkozik. Véleménye szerint, amennyiben egy ilyen léptékű „fejlesztés” történne meg, sok olyan beláthatatlan következménye lehet a település forgalmára és infrastrukturális ellátására, ami aggályos. Felhívja a figyelmet arra, hogy gondolni kell arra is, hogy két ilyen méretű (közel 100 x 400 méter alapterületű) lapostetűn összegyűjtött zápor vize, milyen katasztrofális helyzetet teremthet a település lakott területén. (Jelenleg a szántóföldet öntözik az esők.)

A tervet sem településképi szempontból sem, mint termelésre alkalmas mezőgazdasági terület megszűnését nem tudja támogatni.

Herceghalom főépítésznének fentiek szerinti véleményét lásd Terviratok 2. mellékleteként.

(Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy a tervezett projekt 440/5 hrsz (és a 440/2 és 440/4 hrsz) terület művelés alól már kivont, művelés nélküli belterület. Mezőgazdasági művelése már régen megszűnt.

Herceghalom Önk. Képviselő-testületének 35/2024. (III.5.) önk. határozata a TTT benyújtásához

„Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- a.) a Panattoni Hungary Development Kft. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) által benyújtott, jelen előterjesztéshez csatolt **„településrendezési szerződést” nem tudja támogatni**, mivel ahhoz **nem került benyújtásra telepítési tanulmányterv** - ez ellentétes az Étv. 30/A. §. (2) bekezdésével;
- b.) 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;**
- c.) a megalapozó tanulmány részeként részletesen be kell mutatni a beruházás **zaj-, por-, rezgés-, károsanyagkibocsátás, valamint a jogszabály alapján mérhető más terhelések, így a települési környezeti, természetvédelmi és infrastrukturális viszonyainak- többek között az úthálózat terhelésének - várható változásaira vonatkozó megalapozó számításokat;**
- d.) az elhelyezés tekintetében a területcsere vonatkozásában érdemi írásbeli kezdeményezést kell a fejlesztő által benyújtani **új fejlesztési terület kialakítására területcsere útján való megvalósításra;**
- e.) a Panattoni Hungary Development Kft. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) területfejlesztési terve - a b.) és c.) pontban foglaltak teljesítése nélkül - nem nyerhet támogatást;
- f.) Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhívja a polgármestert, hogy a jelen határozatáról tájékoztassa a Fejlesztőt, valamint annak megfelelően - a d.) e.) pontban foglaltaknak a teljesüléséhez szükséges feltételek szerződésbe foglalásáról gondoskodjon; a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-t tájékoztassa arról, ahogyan arról is, hogy a jelen határozat d.) pontjában foglaltak teljesülésének elmaradása esetén a vele kötött, a 102. út, MI autópálya, Zsámbék Közigazgatási határa közötti terület fejlesztésére vonatkozó megbízás lehetetlenül.
- g.) A döntés megalapozása érdekében a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a beruházással kapcsolatos összes ügyiratot érkeztetési dátumokkal, válaszokkal együtt bocsássa a Képviselő-testület rendelkezésére.

Meg kell jegyezni, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 314/2012. Korm. rendelet részleteiben az elmúlt években, majd véglegesen 2024.09.30-án hatályát veszítette. Azaz a határozat 2024 márciusi meghozatalát követő fél év múlva. A hatályvesztés előtt a 314/2012. Korm. rend.-ben meghatározott tartalom az új jogszabály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.19.) Korm rend.-ben került rögzítésre.

A fenti Kt. határozatban hivatkozott **314/2012. Korm. rend.** szerinti 3/A.§ (2) bekezdés az alábbi volt.

„3/A. § (2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A fenti előírás a **419/2021. (VII.19.) Korm rend.**-ben az alábbiak szerint került rögzítésre:

(<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>)

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (7) **A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát**, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – **a település önkormányzati főépítésze határozza meg** az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Összességében Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a jelen Tanulmányterv Kt. elfogadó döntését követő Településrendezési Eszközök módosításaként készülő tervdokumentáció része lesz, amely dokumentáció tartalmát a települési főépítész határozza majd meg. Ugyanakkor azt is meg kell jegyezni, hogy a jelen tanulmányterv tartalmát is a települési főépítész fogadja el, határozza meg, azaz a tanulmány megismerését követően a települési főépítész a tervdokumentáció tartalmát ebből a szempontból is véleményezi majd.

A képviselő-testület fentiek szerinti 35/2024. (III.5.) önk. hat. döntését lásd Terviratok 1. mellékleteként.

e) ELŐZMÉNYEK–2025 évelejen benyújtott TTT-ről hozott bizottsági döntés

Herceghalom Önk. PTB Bizottságának 3/2024. (II.25.) sz. határozata a TTT hiánypótlásáról

A fentieket figyelembe vevő TTT 2024. decemberében elkészült, amelyet a fejlesztő 2025 január elején nyújtott be Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére a fejlesztés önkormányzati támogató döntésének meghozása érdekében.

A benyújtott tervdokumentációval kapcsolatban Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága 3/2025. (II.25.) számú határozatában hiánypótlást írt elő. Lásd Terviratok 5. mellékletében.

A fenti határozat pontokba foglaltan tartalmazza a Bizottság elvárásait a fejlesztéssel, illetve az ahhoz tartozó közérdekű fejlesztésekkel, elvárásokkal kapcsolatban.

A határozat egyes pontjai szerinti kiegészítések beépítésre kerültek az újonnan elkészített és 2026 június-júliusában az Önkormányzat részére benyújtott jelen TTT-be.

Tervezői válaszok Herceghalom Önk. PTB Bizottsága 3/2024. (II.25.) sz. határozatának egyes pontjaira

Fenti 3/2025. (II.25.) számú bizottsági határozat pontjaira adott tervezői válaszokat lásd a Terviratok 7. mellékletében. A tervezői válaszokat Herceghalom 2025.márciusától megbízott főépítésze Pányi Zsuzsanna is észrevételezett, amely észrevételek figyelembevételével a jelen TTT szintén kiegészült, javításra került, amelyeket a főépítész asszony elfogadott, lásd a Terviratok 7. mellékletében található Főépítési feljegyzést, amelyben elfogadja a terv tartalmát.

A Bizottsági határozat óta eltelt idő alatt a fejlesztő több tanulmánytervet és látványtervet, videót készített a fejlesztés bemutatására vonatkozóan, amelyek beépültek jelen, új hiánypótlással elkészített új tanulmánytervbe.

f) A TERVEZETT TERVMÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A jelen ÚJ TTT-ben bemutatásra kerülő szabályozási koncepció, beépítési- és környezetalakítási terv és építészeti látványtervek alapozzák meg a tervezett fejlesztés érdekében elkészítésre kerülő „Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 440/2, /4 és /5 hrsz Gksz területre tervezett logisztikai fejlesztés, valamint 5 ha területű közpark kialakítása vonatkozásában” című tervdokumentációt.

A jelen 2026-ban elkészült ÚJ TTT-ben foglaltakkal kapcsolatban a Képviselő-testület hoz majd döntést annak elfogadásától vagy el nem fogadásáról, illetve feltételekkel történő elfogadásáról.

Mindemellett szükséges a TTT partnerségi-lakossági egyeztetése is. Meg kell ugyanakkor említeni azt is, hogy a beruházás már több lakossági fórumon, és ún. közmeghallgatáson bemutatásra került a résztvevők számára.

A hiánypótlásra, átdolgozásra került fejlesztési, szabályozási koncepció bemutatását a jelen 2026 június-júliusában az Önkormányzat részére benyújtott ÚJ TTT foglalja össze.

A TTT-ben bemutatásra kerülő Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításának egyik célja, hogy a fejlesztési területen tervezett csarnoképületek megépülésével létrejövő beépítés a település meglévő lakó- és intézményi területeitől minél távolabb, az M1 autópálya felé kerüljön eltolásra, így a tervezett csarnoképülettel történő beépítés szerinti területhasználat a meglévő lakó- és intézményi terület zavarása nélkül történhet.

A jelen TTT-ben a tervezett beépítés (építési helyének) lakóterülettől mért távolsága megnövelésre kerül úgy, hogy és a 440/5 hrsz teleknek a Zsámbéki út felől mért kb. 143-175 m távolságra kijelölt építési területen kívüli Zsámbéki út felőli telekrésze, mint zöldterület közpark fásításra és parkosításra kerül, amely nem csupán területhasználat elkülönítését szolgálja, hanem a településképző szempontjából is kedvező, hiszen a tervezett közpark növényzete és a gazdasági terület határa mentén kijelölt védőfásítás a logisztikai terület feltárulásának látványát takarja a belterület felől.

A kialakuló közpark zöldterületét a fejlesztő tulajdonos a lakosság számára alakítja ki és nyitja meg közösségi használatra.

A kialakuló új, a csarnokok felé sűrűn fásított közpark zöldterülete többféle rekreációs lehetőséget ad majd pihenésre, kapcsolódásra és testmozgásra. A kialakuló új zöldfelület számos egyéb, környezeti szempontból előnyös változást jelent (levegőtisztaság, klimatikus viszonyok kiegyensúlyozása, jótékony településképi hatás, az új zöldfelület testi-, lelki-, mentális-egészségügyi kedvező hatásai stb.).

A tanulmánytervhez környezetrendezési koncepcióterv is készült, amelyet a jelen TTT is bemutat.

KK	Környezetrendezési koncepcióterv
https://drive.google.com/file/d/1_1EZpR_g_KR6lG-h-UjBCZ2foalc3iYi/view	

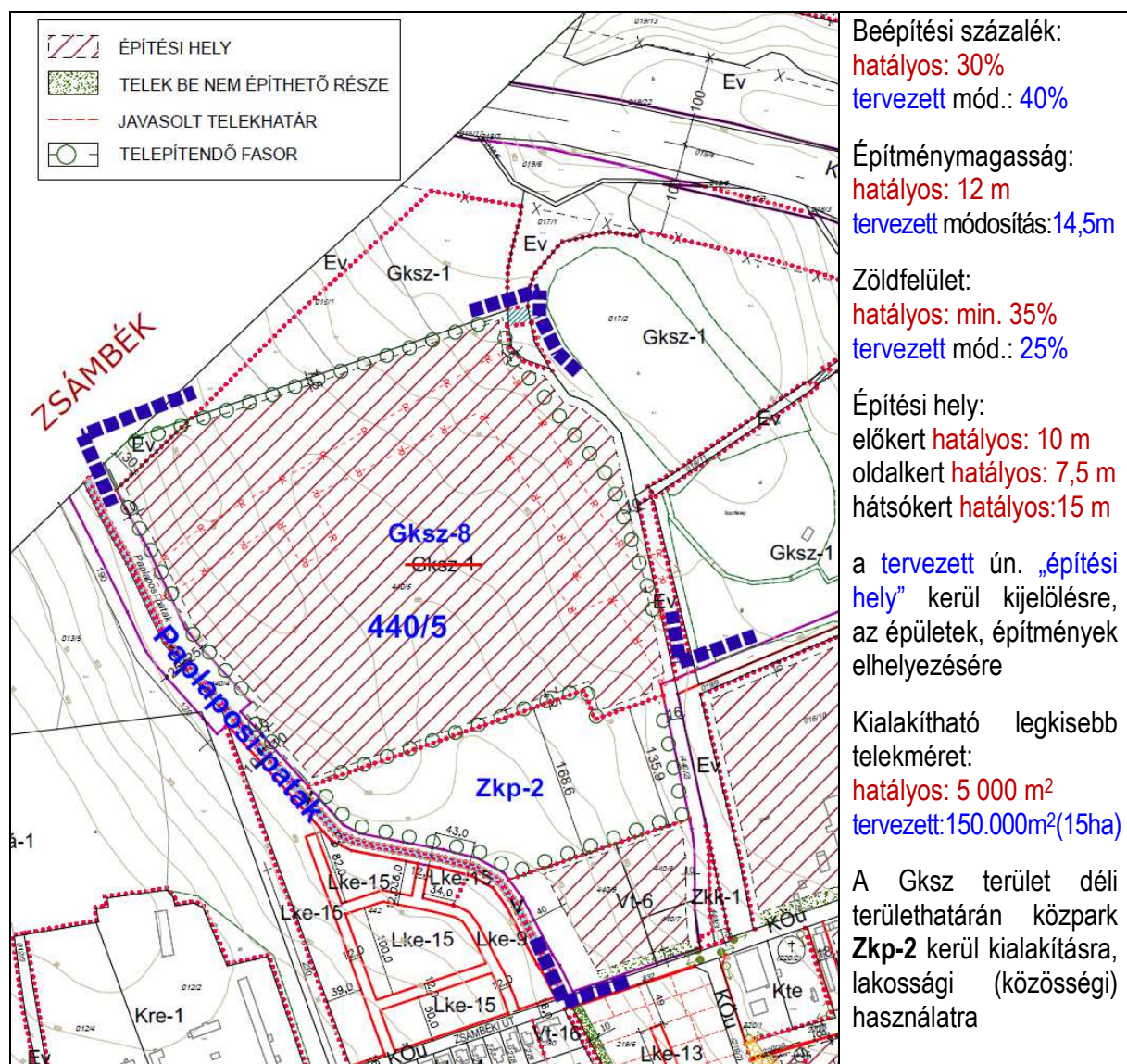
Fentiek szerinti, tervezett zöldterület-közpark kialakításához a hatályos szabályozás módosítása szükséges, a terület északi, beépítésre kerülő terület részén a beépítési paraméterek megemelésre kerülnek annak érdekében, hogy a fent bemutatott csarnoképületek távolsága a lakó- és intézményi területektől minél távolabb kerüljenek, illetve, azért is, hogy a gazdasági terület déli terület részén közpark kerüljön leválasztásra és kialakításra.

A 440/5 hrsz fejlesztési területre **HATÁLYOS Gksz-1** és **TERVEZETT Gksz-8** jelű építési övezetre vonatkozó kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetének módosítását az alábbi összefoglaló táblázat és ábra mutatja be:

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 patak mellett.

A beépítési paraméterek közül az alábbiak szerint változik a beépíthetőség és a zöldfelületi minimum, valamint a kialakítható legnagyobb épületmagasság és a telekméret értéke. Meg kell ugyanakkor jegyezni, hogy a fejlesztési terület déli, kb. 5 ha területméretű része közpark lesz, amelynek minimum 70%-a zöldfelületként kerül kialakításra!

Azaz összességében a hatályos előírásokhoz és a korábbi TTT-ben tervezettekhez képest is a zöldfelület nagyságrendi mértékben megnő jelen TTT-ban meghatározottak szerint a terület déli részén tervezett Zkp-2 jelű közpark okán.



A 440/5 hrsz terület logisztikai csarnokokkal történő beépítését építési hely jelöli ki a tervezett módosítás során. A fejlesztési terület déli részén, a 440/5 hrsz déli telekhatárát jelentő településközpont vegyes Vt-6 jelű építési övezetű terület és a logisztikai csarnokok közötti 130-170 m széles

területsávban a 440/5 hrsz területéről leválasztva, önálló telekként zöldterület-közpark kerül kijelölésre, és a fejlesztő által kialakításra.

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

A 440/5 hrsz területen elhelyezésre kerülő 2 db csarnoképület megépítésének és a telek déli közparkként tervezett részének telekmegosztási lehetősége érdekében a területre a Gksz-1 jelű építési övezet helyett, egy újonnan, csak a 440/5 hrsz telekre vonatkozó Gksz-8 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet kerül megállapításra, 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.

Mivel a gazdasági területen tervezett épületek az autópályával párhuzamosan kerülnek elhelyezésre, és a terület mentén nincs meglévő vagy tervezett közlekedési terület, út, ezért a gazdasági terület további telkekre osztása nem lehetséges, mivel nincs lehetőség egyéb közterületi vagy magánúti megközelítésre.

Ennek okán az új gazdasági területen a legkisebb kialakítható telekterület 15 ha (150.000 m²) méretben kerül szabályozásra, ezáltal a gazdasági terület nem osztható meg a későbbiekben sem.

Mindemellett a tervezett fasorok a szabályozási tervlapon is és a HÉSz előírás-tervezetben is szabályozásra kerülnek, részben mint „telepítendő fasor” részben, mint ennek előírásai szempontjából. A „telepítendő fasor” kijelölés tervrajzi szempontjából a telekhatárokon, illetve a közparkként jelölt terület határán, valamint az autópálya mentén, illetve a Paplaposi-patak mentén jelenik meg. A szöveges szabályozás pedig az elhelyezésre kerülő csarnoképületek takarására, valamint a fák telepítésére vonatkozóan kerül megfogalmazásra, háromszintű növénytelepítési kötelezéssel.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy a terület megközelítése érdekében a fejlesztő által elkészítettett „A Herceghalom Zsámbéki út négy sávossá bővítése 1101 j. út és 439/1 hrsz. út közötti szakaszon” című Közlekedési tanulmányterv koncepciója azzal, hogy a Zsámbéki út keleti, bevezető szakaszát 2x2 sávossá tervezi a Szabályozás tekintetében a Zsámbéki út északi oldalának kiszélesítését jelenti. 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 elkészülő településrendezési tervmódosítás dolgozza ki.

g) A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A fejlesztő logisztikai beruházás megvalósítása céljából vásárolta meg Herceghalom Paplaposi-pataktól keletre, a Zsámbéki úttól északra fekvő korábbi 440/1 hrsz (jelenleg 440/5 és 440/4 hrsz) területet. A terület Herceghalom Község Településrendezési Eszközeiben Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, a Paplaposi-patak (mellékág) V jelű vízgazdálkodási területe mentén pedig 10 m, illetve 25 m kiszabályozott közterület halad végig a gazdasági terület nyugati határán. E kiszabályozott tervezett közterület területét a fejlesztő már külön telekre osztotta.

A 440/5 hrsz Gksz-1 építési övezet szerinti beépítés során a fejlesztő kezdetben 3 db csarnokot tervezett elhelyezni párhuzamosan mind az M1 autópályával, mind a Zsámbéki úttal.

Az Önkormányzat és a fejlesztő között történő egyeztetések során született megoldási lehetőség szerint a fejlesztő Telepítési tanulmánytervet készített, amelyben bemutatásra került, hogy a tervezett 3 db csarnok helyett 2 db csarnoképület építése esetében, valamint a Zsámbéki út felé esően a fejlesztési terület déli határán zöldterületként kialakított közpark terület kialakítása esetében hogyan és milyen mértékben szükséges Herceghalom hatályos Szabályozási előírásait módosítani.

Azaz e megoldási lehetőség alapján a terület a hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezeti besorolásban marad, úgy, hogy a területen a beépíthetőség biztosítására ún. építési hely, valamint a Zsámbéki út felé a 440/5 hrsz területrészről közparkként részeként leválasztásra kerülő terület kerül aktív zöldterületként kialakításra, amely a fejlesztővel megkötésre kerülő Településrendezési szerződés alapján, a település lakossága számára lesz használható, és tulajdonjogáról is a Településrendezési szerződés rendelkezik majd.

Azaz a 440/5 hrsz logisztikai területként, valamint annak déli részén zöldterület - közparkként történő megvalósítását megelőzően a terület beépítése érdekében Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSz) területre vonatkozó szabályozási előírásai és Szabályozási terve (továbbiakban: SZT) módosításra kerül, amely módosítás koncepcióját a jelen TTT alapoz meg.

A Telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett 440/5 hrsz területen tervezett projektet, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása készül.

h) A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK JOGSZABÁLYI HÁTTERE - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

A törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészítettett ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv Herceghalom Község Önkormányzata és a 440/2, /4 és /5 hrsz fejlesztő-tulajdonos között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Az e tanulmánytervben kidolgozott beépítési- és szabályozási koncepció Herceghalom Község Önkormányzatának képviselő-testületi határozatban rögzített támogató döntést követően kerülhet beépítésre Herceghalom Településrendezési tervébe (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervi melléklete) ezek módosítása és jóváhagyását követően, az alábbiak szerint.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről

<https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) **A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
 - a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) **A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy**
 - a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a település főépítésének egyetértésével.

Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 8. melléklet.

A jelen, Herceghalom Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága által 2025-ben hiánypótlási határozata alapján kiegészített és 2026. júniusában újból benyújtásra került ÚJ Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a 440/2, /4 és /5 hrsz ingatlanok fejlesztő-tulajdonosa és Herceghalom Község Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek, amely meghatározza a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást ad mind az önkormányzat, mind a fejlesztő számára.

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:

Jelen Telepítési tanulmányterv Herceghalom Község Önkormányzata és a 440/2, /4 és /5 hrsz ingatlanok fejlesztő-tulajdonosa között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Herceghalom Község Településszerkezeti terve módosításának határozat-tervezete, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításának rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre került.

Lásd 1. Telepítési tanulmányterv c. fejezet Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása c. alfejezetben.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről
<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

2.§ fogalommeghatározás:

17. **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;

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
 - b) az összevont *telepítési* eljárás *telepítési* hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési* tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési* tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

- 56/A. §** (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező *telepítési tanulmánytervet* az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

- 7. §** (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.
- (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
- (2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények
- a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,
- b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
- (4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.
- (5) A hét éven belül készült korábbi
- a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és
- b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

- (6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.
- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
- (8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

- (9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

- A telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében **tartalmazza**
 - a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
- A beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**
 - a beépítés javaslatát,
 - a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - a zöldfelületek kialakításának módját,
 - a közlekedési és parkolási rendet,
 - a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- A beépítési terv térbeli megjelenítését** az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli **környezetalakítás terve** szemlélteti.

Fentiek összefoglalva tehát Herceghalom Község Településszerkezeti terve, valamint Helyi Építési Szabályzata módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

A rendezési tervmódosítás megkezdése előtt az Önkormányzat és a fejlesztő között Településrendezési szerződést szükséges kötni a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervek, koncepciókra alapozva.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy a TTT-t a partnerséggel (lakosság és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

A rendezési tervmódosítás megkezdése előtt az Önkormányzat és a fejlesztő között Településrendezési szerződést szükséges kötni a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervek, koncepciók alapján

Településrendezési szerződésben (TRSZ) többek között javasolt az alábbiakat is rendezni:

- használat számára a tervezett közparkon belül önálló telek kerül-e kijelölésre,
- a terület déli részén kialakításra kerülő közpark tulajdonjogának, kialakításának és fenntartásának költségeiről, a területen építhető építmények, épületek tulajdonjogi rendezéséről
- a parkosítás, illetve a táj- vagy településkép védelmi célt szolgáló takarás során alkalmazásra kerülő növényfajok, valamint a fásítás során alkalmazandó fafajták és azok méretei az elültetés során alkalmazandó meglévő törzsátmérő alapján,
- a parkosítás során elhelyezhető épület, építmény, játszó- és sporteszközök, utcabútorok, burkolatok, térdíszító elemek, világítástechnika, biztonságtechnika, öntözőtechnika stb.

i) ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK.-I FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ

Fent hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

ia) a telepítési tanulmányterv Herceghalom településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A fejlesztő logisztikai beruházás megvalósítása céljából vásárolta meg Herceghalom Paplaposi-pataktól keletre, a Zsámbéki úttól északra fekvő korábbi 440/1 hrsz (jelenleg 440/5 és 440/4 hrsz) területet. E terület Herceghalom Község Településrendezési Eszközeiben Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, a Paplaposi-patak (mellékág) V jelű vízgazdálkodási területe mentén pedig 10 m, illetve 25 m kiszabályozott közterület halad végig a gazdasági terület nyugati határán. E kiszabályozott tervezett közterület területét a fejlesztő a rendezési tervben jelölt övezetek szerint már külön telekre osztotta. A 440/5 hrsz Gksz-1 építési övezet szerinti beépítés során kezdetben 3 db csarnokot tervezett elhelyezni.

Az Önkormányzattal történő egyeztetések során született megoldás szerint a fejlesztő Telepítési tanulmánytervet készítettett. A tanulmánytervben bemutatásra került, hogy a korábban tervezett 3 db csarnoképület helyett csupán 2 db csarnoképület építése esetében, valamint a fejlesztési terület déli, Zsámbéki út felé eső oldalán a szabályozási terven közparkként kijelölt terület összefüggő zöldterületként kerül kialakításra, hogyan és milyen mértékben szükséges Herceghalom hatályos Szabályozási előírásait módosítani.

Tehát összefoglalva a beruházás közvetetten a 440/5 hrsz terület déli oldalán kialakításra kerülő kb. 5 ha nagyságú közpark terület kialakításával hozzájárul a települési zöldinfrastruktúra ellátottság fejlesztéséhez.

Azaz a terület a hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) besorolásban marad, úgy, hogy a területen a beépíthetőség biztosítására ún. építési hely, valamint a Zsámbéki út felé eső déli telekrészen a 440/5 hrsz gazdasági területéről leválasztva aktív zöldterületként, mint közpark kerül kialakításra, amely a fejlesztővel megkötésre kerülő Településrendezési szerződés alapján, a település lakossága által használható lesz. Azaz a 440/5 hrsz telek logisztikai területként történő fejlesztését megelőzően a terület beépíthetősége érdekében Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) területre vonatkozó szabályozási előírásai és Szabályozási terve (továbbiakban: SZT) módosításra kerül.

A 440/5 hrsz területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú fejlesztésre a korábbi 2005 óta hatályos településrendezési terv jelölte ki, e kijelölést a szintén az akkori településfejlesztési koncepció alapozta meg. Ezt követően a jelenleg hatályos, 2018 évi településrendezési tervmódosítás a korábbi gazdasági terület kijelölést és beépítési szabályozási előírásokat átvette. Azaz a korábbi településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van a hatályos szabályozás. A módosítás során történő változás a beépítési paraméterek egy részét érinti mindemellett e módosítással is fennáll továbbra is a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang.

ib) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

Herceghalom adottságai közül kiemelten jó a települési zöldfelület arány. A jelen TTT-ben bemutatásra kerülő módosítás során a gazdasági terület déli oldalán a Zsámbéki út felé eső területén a település lakosságának közcélú használatára megnyitott, intenzív kialakítású ÚJABB zöldterület-közpark kerül kijelölésre és megvalósításra.

Tehát összefoglalva a beruházás közvetlenül a 440/5 hrsz-ú telek déli részén történő zöldterület, mint **közpark terület kijelölésével, azaz új zöldterület kialakításával ténylegesen hozzájárul a települési zöldinfrastruktúra ellátottság fejlesztéséhez.**

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (<https://njt.hu/jogszabaly/2024-282-20-22>) szerint: a jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

1. § (1) E rendelet célja

- az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
- a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,**
- a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
- a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
- a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és**
- a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.

2. § E rendelet alkalmazásában

- települési zöldfelület:** a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;
- települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása:** a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jólét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;

8. települési zöldinfrastruktúra elem: a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó

- a) vonalas vagy **foltszerű, zöldfelülettel** vagy vízfelülettel **borított**, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a **fasor**, közkert, közpark, **magánkertek**, vízfolyás és állóvíz, valamint
- b) egyéb, a településtervezés zöldinfrastruktúra munkarészeiben meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek, amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.

(2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább **két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:**

- a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
- b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,
- c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
- d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.

(2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klimaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.

(3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.

9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egyházi növénykiültetés is beleértendő.

Fentiek teljesülnek, mind a hatályos településrendezési tervben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek esetében, mind az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, mind az övezetek szerinti zöldfelület mértéke szempontjából.

A településfejlesztési koncepcióban kiemelt helyen szerepel a település meglévő zöldfelületi rendszere, valamint annak jövőbeni további fejlesztése. A zöldfelületek, zöldterületek növelése.

A jelen tanulmányterv által megalapozott rendezési tervmódosítás során a 440/5 hrsz déli részén zöldterületként kijelölésre kerülő kb. 5 ha terület nagyságú tervezett közpark tovább növeli a fenti előírások szerinti települési zöldterület, mint zöldinfrastruktúra elem területét.

A módosítás egyik célja, hogy a fejlesztési területen tervezett csarnoképület megépülésével létrejövő beépítés a település meglévő lakó- és intézményi területektől minél távolabb, az M1 autópálya felé kerüljön eltolásra, így a tervezett csarnoképülettel történő beépítés szerinti területhasználat a meglévő lakó- és intézményterület zavarása nélkül történhet. A távolság megnövelése mellett a tervezett beépítés és a Zsámbéki út felé eső déli telekrészen létrejövő területsáv fásításra és parkosításra kerül, amely nem csupán területhasználat elkülönítését szolgálja, hanem látvány és településképi szempontjából is kedvező, takarja a logisztikai területet a közterület irányából.

A kialakuló közpark parkosított zöldterülete a védendő funkciójú területek zavartalanságának biztosítása és a látvány eltakarása mellett a lakosság számára biztosít új rekreációs szabad teret.

Megjegyzés fentiekhez zöldfelület és zöldterület jelentésének különbsége:

Zöldfelület: az egyes építési övezet, övezetek által meghatározott zöldfelületi arányszám, amely az egyes telken belüli növényzettel borított telekrész területeinek összessége.

OTÉK - jelen esetben (a 2021.04.22-én hatályos OTÉK-ot kell használni! - szerinti fogalom:

113. **Telek zöldfelülete:** a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

Zöldterület: területfelhasználási kategória, amely vagy közpark vagy közkert lehet. Ezek megnevezése az OTÉK fogalma és területmérete szerinti.

OTÉK - jelen esetben (a 2021.04.22-én hatályos OTÉK-ot kell használni! - szerinti fogalom:

67. **Közkert:** egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

71. **Közpark:** több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek 2018 évi felülvizsgálata terv keretében elkészült Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalmazza a település történetét.

Az Alátámasztó javaslat pedig bemutatja Herceghalom Község térségi szerepkörét, valamint adottságait.

Ezért jelen Telepítési Tanulmányterv a részletes településtörténet és szerepkörből adódó adottságok leírására és bemutatására nem tér ki.

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása



Herceghalom Község a Budapesti Agglomeráció nyugati szektorában, a Zsámbéki-medencében fekszik. Kiváló közlekedési helyzetéből adódóan mind a lakóterületei, mind a gazdasági területei folyamatos fejlődés alatt állnak.

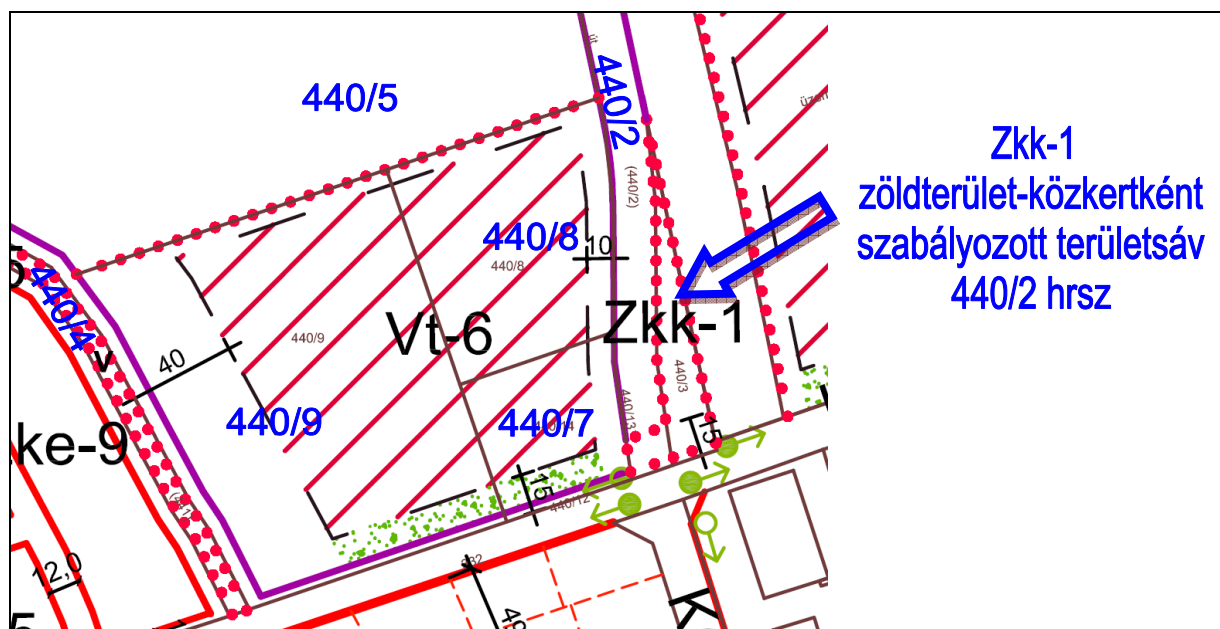
A gazdasági területei mind az M1 autópálya mentén, mind az 1 sz főút és a vasút közötti területen megtalálhatók, ezek részben a 102 sz. út felől, részben a 1101 j. út felől rendelkeznek feltárási lehetőséggel.

A jelen tanulmánytervet megalapozó 440/5 hrsz fejlesztési terület a belterület északi határán fekvő településrészen kijelölt gazdasági és településközpont vegyes területfelhasználású tömbben fekszik. A 440/5 hrsz terület tömbjének északi része az M1 autópálya déli oldala mentén kijelölt gazdasági területtel, illetve a keletről a 102 sz út déli folytatását jelentő 1101 j út menti meglévő Tesco Logisztikai Központ gazdasági területével és az Agrosystem Zrt. irodaháza ún. Inkubátorház irodaépületének, valamint déli része a Zsámbéki út mentén kijelölt Vt jelű településközpont vegyes területével határos.

Nyugatról a tömböt a Paplaposi-patak határolja. A patak túlsó, nyugati oldalán mezőgazdasági művelés alatt álló szántóföld, valamint a Zsámbéki út északi oldala mentén a Móric major területe található, illetve a patak nyugati határán a 442 hrsz önkormányzati tulajdonú területen lakóterület tervezett.

A 440/5 hrsz terület déli határán a Zsámbéki út északi odalán fekvő településközpont vegyes területként szabályozott tömb 3 db telekre (445/7, /8 és /9 hrsz) osztva került kialakításra, amelynek az északi határán fekvő 445/7 hrsz telek beépülése a közelmúltban történt. E telken az alábbi fotó szerinti kisebb csarnoképület került elhelyezésre, amelyben Biztonságtechnikai vállalkozás telephelye és irodája működik.

A 445/9 hrsz telek önkormányzati tulajdonban van.



A jelen fejlesztési területet jelentő 440/5 hrsz ingatlan területnagyságaa 25,4528 ha.

A telek a Zsámbéki útról nyíló a Tesco Logisztikai Központ raktára nyugati oldala mellett húzódó 439/1 hrsz-ú út folytatásaként a szabályozási terven kiszabályozott kialakítandó út felől közelíthető meg.

A tervezési terület adottságai



A terület terepfelšíne északkeleti irányból északnyugati irányba enyhén lejt. Míg az északkeleti határon a terepszint Bf 165 m magas, addig az északnyugati határon 152,5 m, tehát a terepszint különbség 12,5m kb. 470 m hosszon (átlagos lejtés 2,6 %).

Domborzati adottságai nem kedveznek a beépítésnek, mivel a szintvonalak az autópálya nyomvonalára, illetve a Zsámbéki útra merőlegesek.

A tervezett csarnokok építése jelentős feltöltéssel és bevágással fog járni. A tereprendezést és a földtömeg mozgást jól szemlélteti a fejlesztő által készített videó, amely a Bb) A fejlesztési célt, változást bemutató Építészeti tervvel kapcsolatban megfogalmazódó további Építészeti vélemények és javaslatok, illetve az EVD határozatában tett vélemények megfogalmazása és beillesztése a tervbe c. fejezet Beépítéssel kapcsolatos tereprendezés- földtömeg számítás c. pontjában kerül bemutatásra.

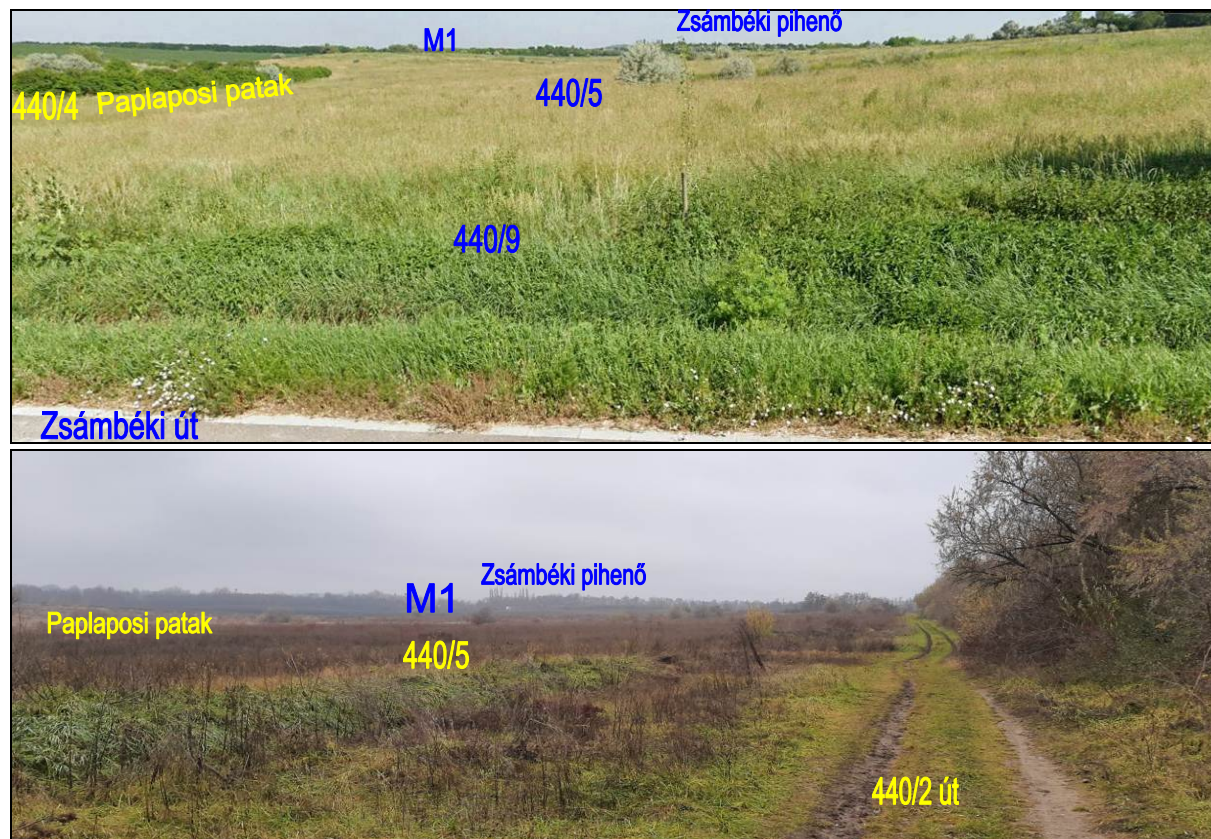
A tervezési terület jelenleg beépítés nélküli belterület, amely már korábban kivonásra került a mezőgazdasági művelés alól.

Területe lágyszárú növényzettel fedett.

A területen fa, facsoport a terület nyugati oldalát határoló Paplaposi-patak mentén, illetve a nyugati határát jelentő földút mentén található.

A területen nincsenek épületek és létesítmények, nincsenek közművek, a telek nem rendelkezik közmű bekötéssel sem.

A területen régészeti lelőhely található. A területre előzetes régészeti dokumentáció (ERD) készül.



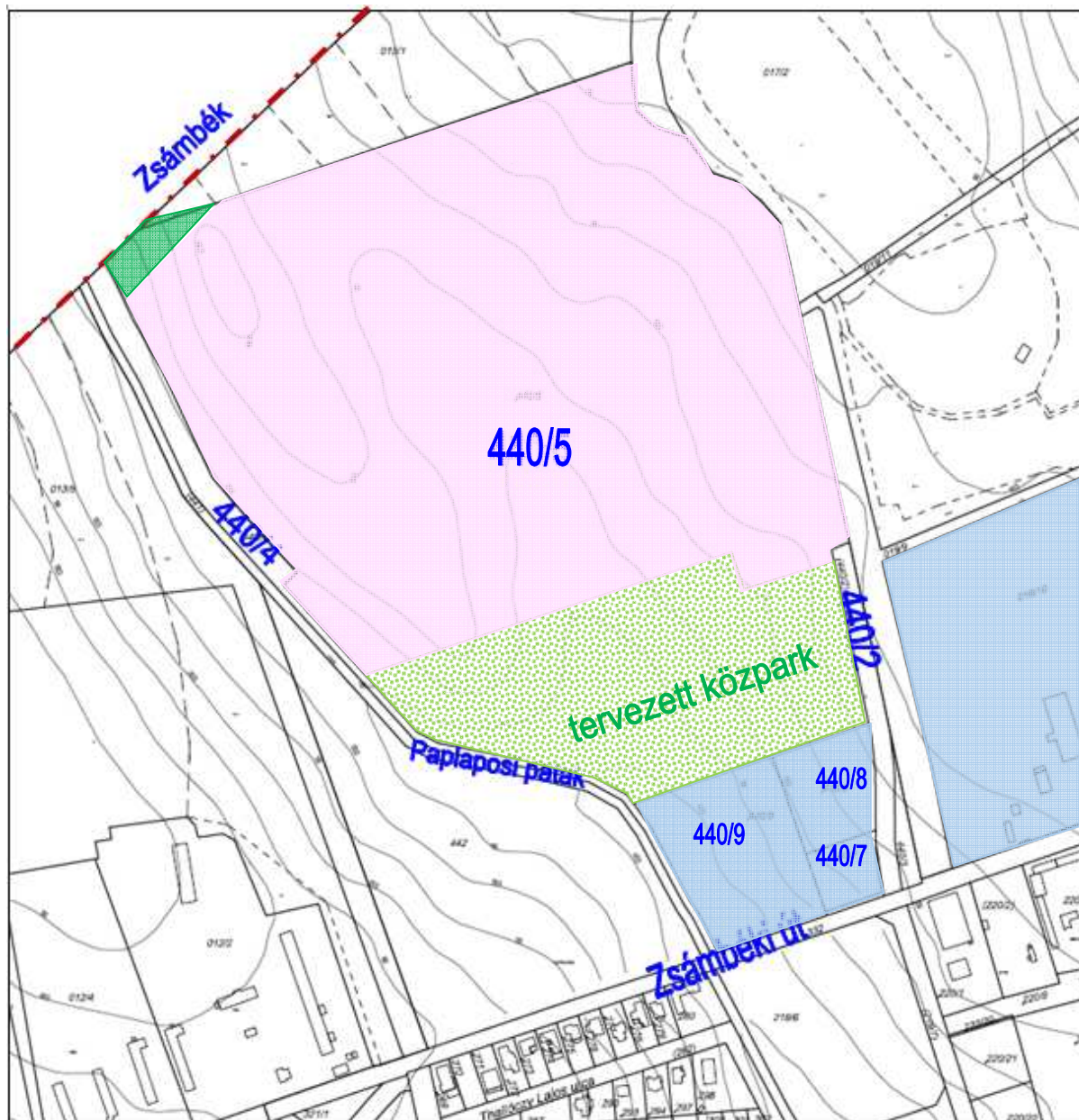
A tervezési terület – szabályozásának adottságai

A tervezéssel érintett 440/2 hrsz telek útként nyilvántartott, amely az ingatlannyilvántartás szerint a Zsámbéki út felől közlekedési kapcsolatot jelentene, azonban a 440/5 hrsz terület megközelítése szempontjából ez a kapcsolat, mint közlekedési terület nem nyitható meg, annak okán, mert a településrendezési terv a Zsámbéki útról történő megközelítést egy ún. „zöld küszöbvel” úgy jelölte ki, hogy zöldterület-közkert területet jelölt ki a 440/2 hrsz területen. A terület megközelítésére pedig a lakó- és az intézményi területek nyugalmának biztosítása érdekében a Tesco Logisztikai Központ területének nyugati oldalán szabályozott ki a gazdasági területek megközelítésére alkalmas 16 m szabályozási szélességű utat, az inkubátorház irodaépülete telkének keleti határán.

A fejlesztési terület nyugati részét képező 440/4 hrsz ingatlan a Paplaposi -patak medrének tengelyétől a Szabályozási terv által közterületként kijelölt gyalogos közlekedésre alkalmas beépítetlen területsáv.

Azaz a 440/2, /4 és /5 hrsz felhasználásának hatásterületeként az M1 autópálya és a Zsámbéki út közötti terület határolható le településrendezési terv szintjén. Mivel a rendezési terv a terület megközelítését úgy biztosítja, hogy a közlekedési forgalom csak a Tesco Logisztikai központ forgalmával feltárt területen történhessen. Ezért a Tesco Logisztikai Központ nyugati határán kiszabályozott úton keresztül közelíthető meg a 440/5 hrsz területen beépülő **gazdasági terület**. A Zsámbéki út menti **településközpont vegyes területsáv** pedig elválasztja a gazdasági területfelhasználást a Zsámbéki út déli határán fekvő tervezett és már beépült lakóterülettől.

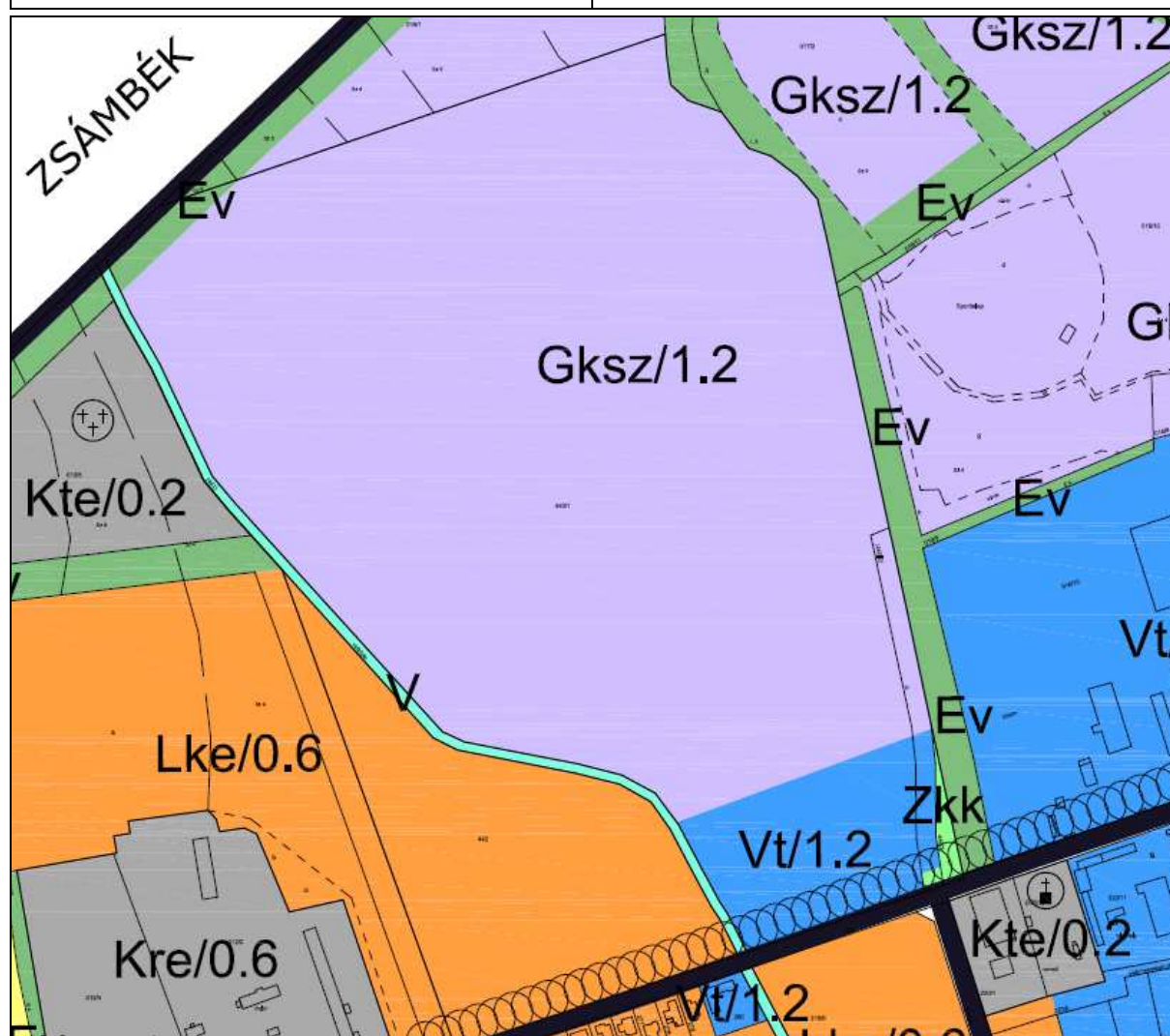
Ehhez az elválasztó területsávhoz csatlakozik majd a 440/5 hrsz telek területének északi és középső részén történő beépülésével a déli részen kijelölésre kerülő 130-160 m széles telekrészen tervezett közpark, amely védőfásítással és parkosítással kialakításra kerülő zöldterület lesz, amit a fejlesztést követően a település lakossága tud majd használni rekreációs / jóléti célokra.



Fenti ábra szerinti beépítésre kerülő telekrész és a tervezett közpark területet ábrázolja az alábbi fotó.



HERCEGHALOM HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE - kivonat		
Lk	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK: Ko OKTATÁSI TERÜLET Kre REKREÁCIÓS Ksp SPORTTERÜLET Kkm KÖZMŰ Kte TEMETŐ
Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT	
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ	
Zkk	KÖZKERT	
Ev	VÉDELMI ERDŐTERÜLET	



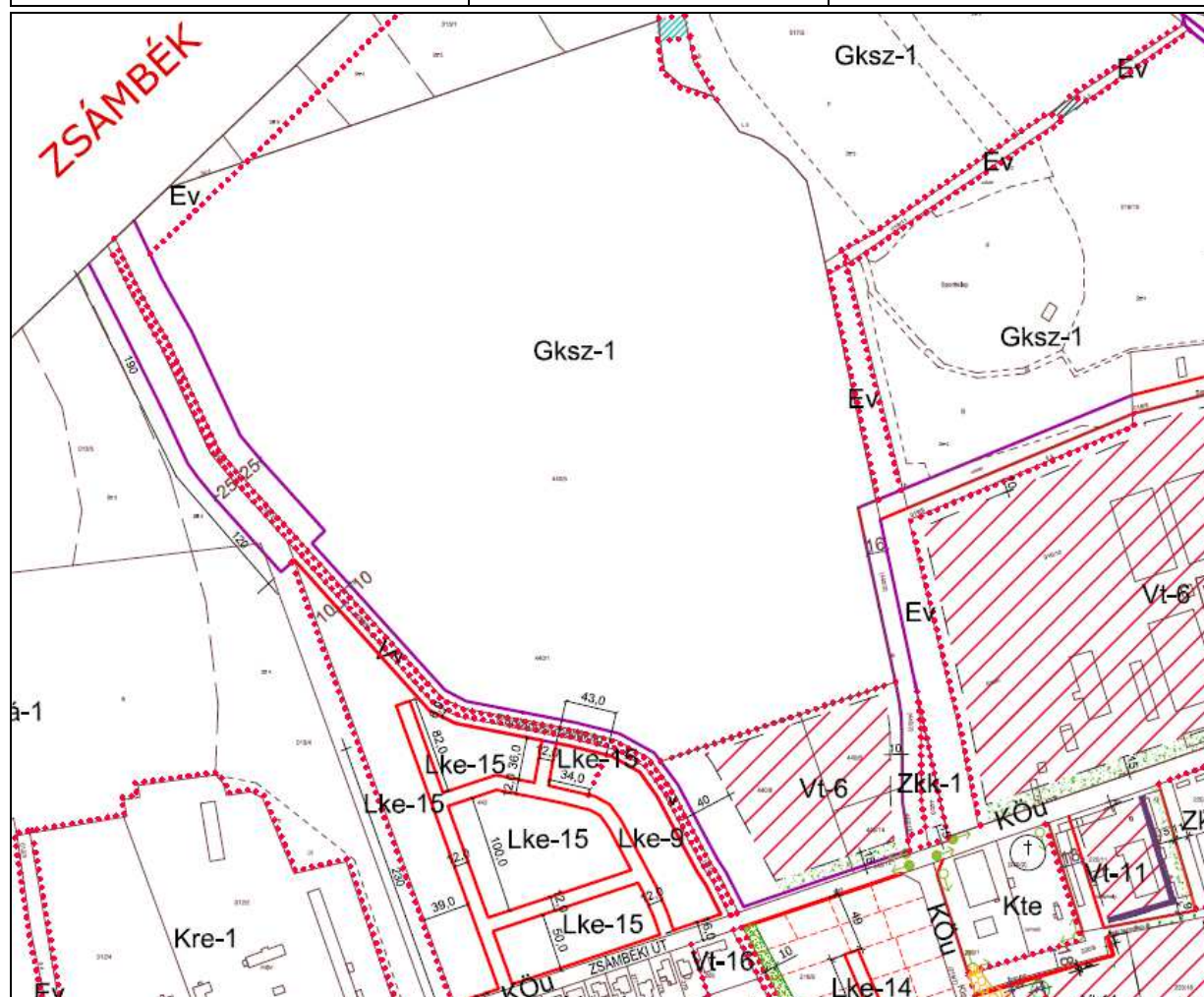
A beruházás területének közlekedési feltárása – a HATÁLYOS Szabályozási terven:

A közigazgatási terület északi részén, az autópályától északra, észak-déli irányban áthaladó 102 sz út (Herceghalom M1 – Pilisjászfalu) folytatása a 1101 j. út, amely az M1 autópálya csomópontot az 1. sz főúttal köti össze. A 1101 j. út és a településközpont északi határát jelentő Zsámbéki út csomópontja képezi a település belterületének északi kapuját, ahonnan személyautóval a lakosság az autópálya csomópont felől megérkezik a településre és, ahol a Tesco Logisztikai Központjának beléptető kapuja is található, ahol a kamionok bejárnak a Tesco Logisztikai Központ területére.

A TESCO Logisztikai Központ nyugati határán haladó, 16 m szélességre kiszabályozott feltáró úton közelíthető meg a jelen 440/5 hrsz fejlesztési terület.

E kiszabályozott út jelenleg még szakaszokban került kialakításra, egyes szakaszok az önkormányzat tulajdonában vannak, további szakaszok még egyéb vállalkozások tulajdonában.

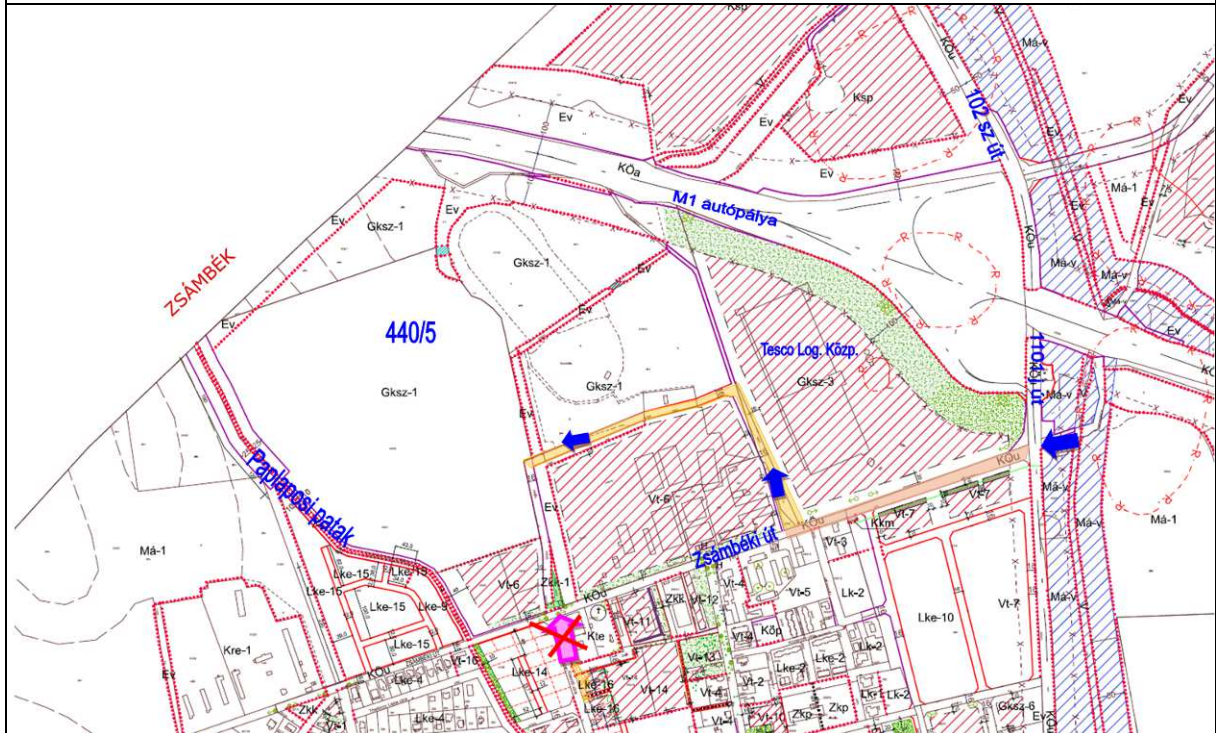
HERCEGHALOM HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE - kivonat			
Lke	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:	
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES	Ko	OKTATÁSI TERÜLET
VI	INTÉZMÉNYTERÜLET	Kre	REKREÁCIÓS TERÜLET
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ	Ksp	SPORTTERÜLET
Zkp	KÖZPARK	Zkk	KÖZKERT
Ev	VÉDELMI ERDŐTERÜLET		



A 440/5 hrsz terület délről a Zsámbéki útról történő direkt megközelítésének lehetőségét a hatályos Szabályozási terv egy „küszöb”-ként funkcionáló Zkk-1 jelű zöldterület-közkert övezettel akadályozza meg annak érdekében, hogy a 440/5 hrsz telek területét közvetlenül ne lehessen megközelíteni, így a Zsámbéki úton e csomópontig Gksz területre tehergépjármű forgalom ne érkezzon ezzel ne jelenjen meg olyan közlekedési forgalom amely zavarhatja a környezetet, azaz sem a lakóterületeket, sem az intézményi területeket, elsősorban az általános iskolát, e megközelítési lehetőség lezárása a település egyik jelképét jelentő víztorony állagát is óvja, az azt veszélyeztető közlekedési forgalomból adódó rezgéstől.

Az alábbi ábrán nyilak jelölik a 440/5 hrsz telek megközelítésének lehetőségét.

A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV SZERINTI MEGKÖZELÍTÉS



Fenti megközelítési irányokat a jelen TTT koncepcionálisan módosítja további szintén akadályt képező zöldterületek kijelölésével, amely okán feleslegessé válik a Zsámbéki út északi oldala mentén a hatályos Szabályozási terv szerinti zöldterület-közkert (Zkk) küszöb.

Így az törlésre kerül majd.

Lásd a Szabályozási terv módosításán koncepciója fejezetben!

A Tesco Logisztikai Központ bejáratát követően, az Agrosystem Zrt. Irodaháza (a Talentis Projekt szerinti Inkubátorház) telkének keleti oldalán a Zsámbéki úton 7,5 t súlykorlátozó tábla került elhelyezésre, annak érdekében, hogy a Tesco bejárat utáni útszakaszt a teherforgalom már ne vehesse igénybe.

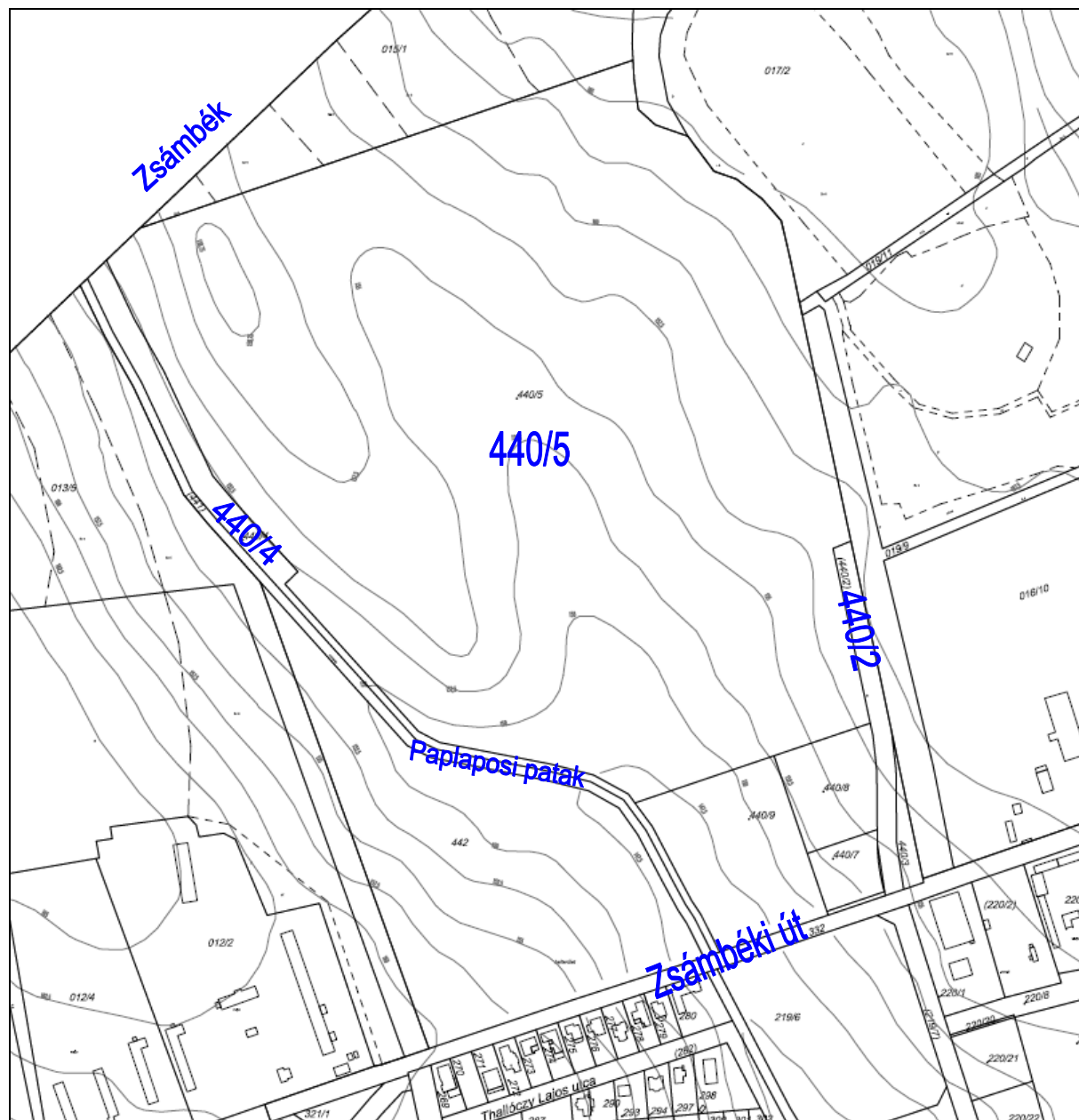
E tábla a jelen tanulmánytervet követő Szabályozási termódosítás jóváhagyását követően, amely újrendezi az ún. Panattoni beruházás szerinti gazdasági terület szabályozását és abban a megközelíthetőségét okafogyottá válik.



Tulajdoni viszonyok - fejlesztési terület

A fejlesztési terület és a környezetében lévő közterületként szabályozott ingatlanok tulajdonosa a fejlesztő. Földhivatali besorolásuk szerint 440/4 és /5 hrsz telek kivett beépítetlen terület, a 440/2-es hrsz kivett út. A fejlesztéssel érintett terület az alábbi 3 db (hrsz. 440/2, 440/4, 440/5) belterületi ingatlanból áll:

	hrsz	telekterület (m ²)	művelési ág	tulajdonos
1.	440/2	4720 m ²	kivett út	fejlesztő
2.	440/4	9519 m ²	kivett beépítetlen	fejlesztő
3.	440/5	254528 m ²	kivett beépítetlen	fejlesztő
Összesen:		268.767 m ² (26,87 ha)		



Tulajdoni viszonyok - a 440/5 hrsz ingatlant megközelítő kiszabályozott út tulajdoni viszonyai

A Szabályozási terven 16 m szélességgel kiszabályozott út jelenleg még csak szakaszokban került kialakításra. Egyes szakaszok az önkormányzat tulajdonában, további szakaszok az Agrosystem Zrt. tulajdonában vannak.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.				
Ingatlan leíró adatai 2024.11.30				
HERCEGHALOM Belterület 440/2 helyrajzi szám			Szektor: 33 Térképszelvény:	
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett út	0	4720	0.00	

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.				
Ingatlan leíró adatai 2024.11.30				
HERCEGHALOM Belterület 440/4 helyrajzi szám			Szektor: 33 Térképszelvény:	
"címképzés alatt"				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

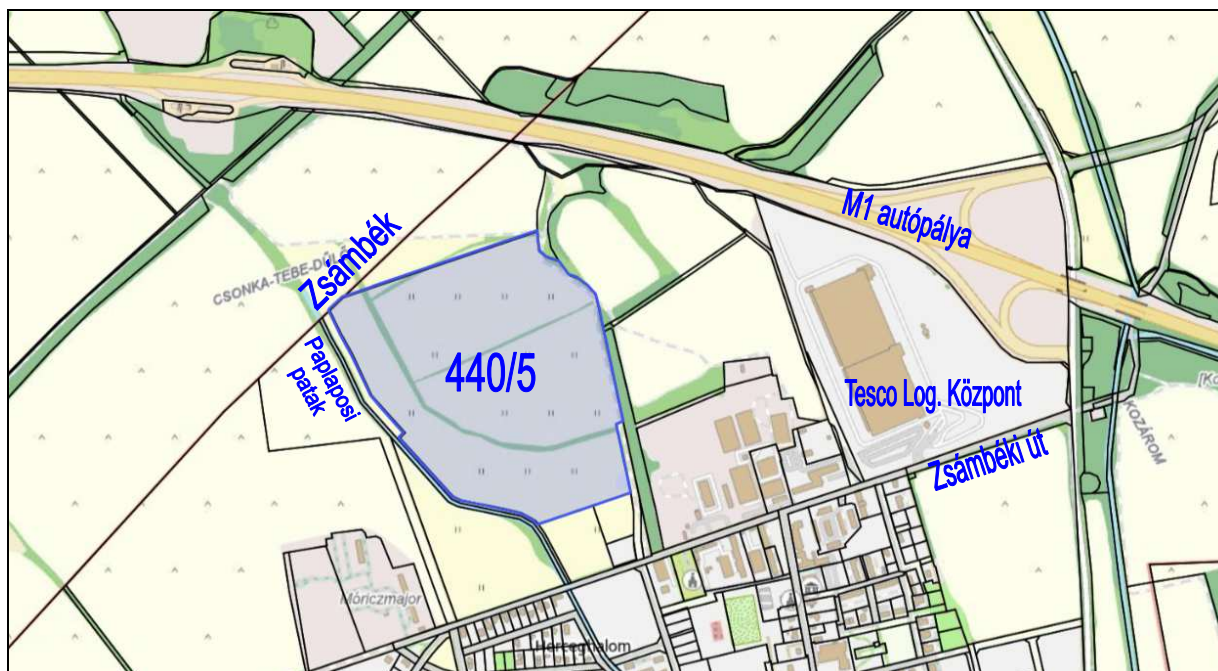
. Kivett beépítetlen terület	0	9519	0.00	

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.				
Ingatlan leíró adatai 2024.11.30				
HERCEGHALOM Belterület 440/5 helyrajzi szám			Szektor: 33 Térképszelvény:	
"címképzés alatt"				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

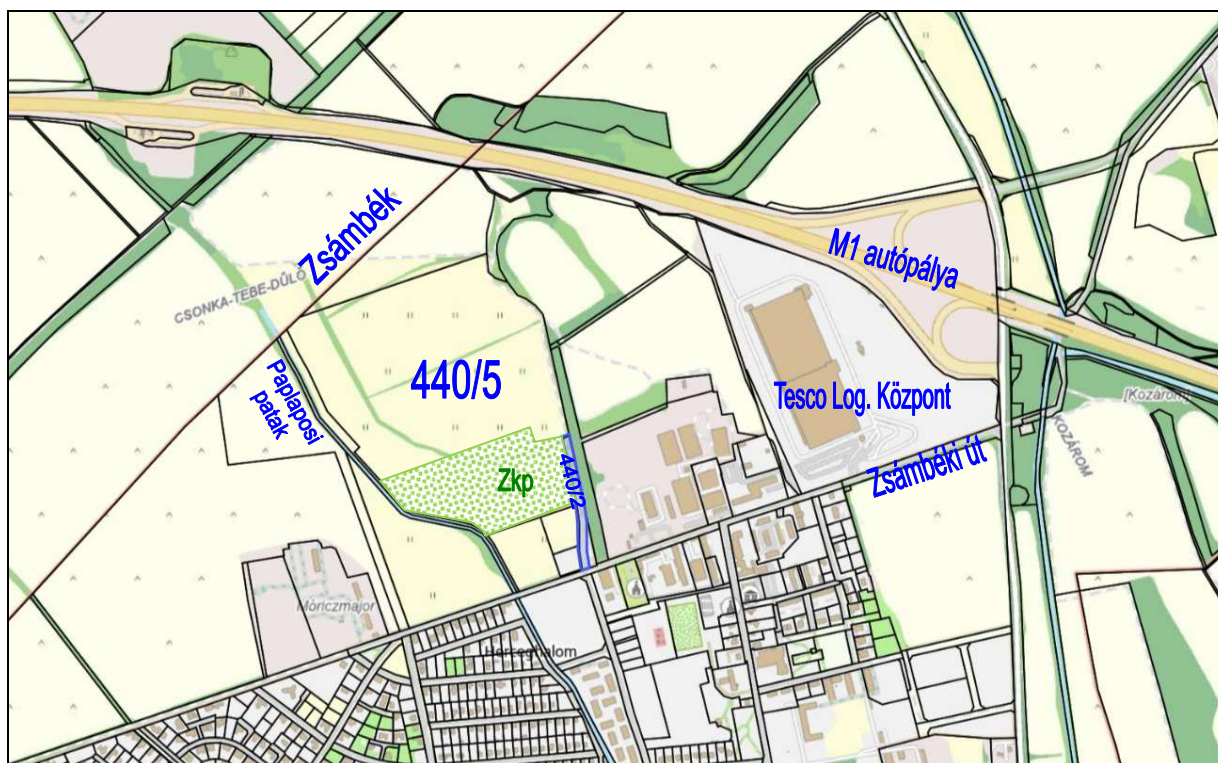
. Kivett beépítetlen terület	0	25.4528	0.00	

A fejlesztési területhez kapcsolódó területek, közterületek

A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT GAZDASÁGI TERÜLET - Gksz gazdasági terület - 440/5 hrsz



A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT ZÖLDTERÜLET – KÖZPARK MEGKÖZELÍTÉSÉT SZOLGÁLÓ közlekedési terület - 440/2 hrsz



A fejlesztési terület beépítetlen terület, amelynek déli határa és a zsámbéki út közötti területsávban fekvő 440/7, /8, és /9 hrsz ingatlanok egyikén, a 440/7 hrsz-en a közelmúltban kisebb csarnoképület épült, amelyben építőipari gépek tárolása tervezett.

Az Építészeti terv műszaki leírása szerint az alábbi fejlesztés kerül jelenleg beépítés nélküli, lágy szárú növényzettel fedett 254.528m² (25,45 ha) terület nagyságú a településrendezési eszközökben gazdasági területként jelölt és szabályozott 440/5 hrsz belterületi ingatlanon. A tervezett beruházás során logisztikai raktározás funkcióval közel kelet-nyugati tengely tájolással 2 db csarnoképület kerül elhelyezésre. A csarnoképületek szélein több szintből álló iroda funkciójú térrész kialakítása, valamint a hozzájuk tartozó szociális funkciók tervezettek. A csarnoképületeket a beruházó a bérbe kívánja adni, az igények szempontjából akár több bérleményként. A fejlesztés jelenlegi fázisában a bérlők személye még nem ismert.

A tevékenységhez kapcsolódóan az alábbi területek igénybevétele tervezett:

- A terület és környezete domborzat szempontjából jelentős terepviszonyokkal rendelkezik, a terület a nyugatról határoló Paplaposi- patak felé lejt. Míg az északkeleti határon a terepszint 165 m, addig az északnyugati határ 152,5 m magas, tehát a terepszint különbség 12,5m kb. 470 m hosszon, azaz a

terület átlag lejtése 2,6%.

Domborzati adottságai nem kedveznek a beépítésnek, mivel a szintvonalak az autópálya nyomvonalára, illetve a Zsámbéki útra merőlegesek.

A tervezett csarnokok építése az egy padlószinten tartott méretüknél fogva jelentős feltöltéssel és bevágással fog járni.

A 440/5 hrsz terület tervezett beépítési mutatói:

Tervezési terület nagysága 254 528 m²
Beépítettség nagysága 76 357,27 m²
Beépítettség aránya 29,99 % (megengedett max 30%)
Zöld felületek nagysága 120 241,94 m²
Zöldfelület aránya 47,24 % (megengedett min 35 %)
Burkolt felületek nagysága 57 928,36 m²
Épületmagasság: 11,99 m (legnagyobb max 12 m)
Személygépjármű parkolók száma 239 db
Tehergépjármű parkolók száma 26 db

A telek déli, Zsámbéki út menti részén kb. 50 000 m² (5 ha) területet a lakó- és intézményi területek felé zöldterületként, közparkként kívánja a Beruházó kialakítani.

A fejlesztési terület bejárata a terület délkeleti sarkán kerül kialakításra. A csarnoképületek telepítése során cél volt, hogy az azokat kiszolgáló épületek, műtárgyak a két épület között helyezkedjenek el, ezzel kialakítva egy középső szerviz zónát, amely egyben rendezi is, a különböző funkciójú kiszolgáló épületeket.

A két egyforma ~38 000 m² területű logisztikai csarnok külön-külön körbejárható mind az északi, mind a déli oldalán a dokkoló házak kialakításál történik a rakodás. Mind a két épületnél a sarkokon, illetve középen, mind az északi és mind a déli oldalon két-két iroda az elhelyezési opció a bérlői igények függvényében, így egy épület összesen 8 bérlőt tud kiszolgálni egyszerre.

A létesítményben a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (<https://njt.hu/jogszabaly/2005-314-20-22>) 1-3. számú mellékleteibe tartozó létesítés, gyártási tevékenység telepítése NEM tervezett.

A csarnokok előregyártott vasbeton szerkezetű épületek lesznek, melyek teljes egészében előregyártott vasbetonszerkezettel, előregyártott vasbeton oszlopokkal és főtartókkal, szerelt szendvicspanel homlokzati burkolattal és könnyűszerkezetes tetőfedéssel épülnek majd.

A 440/5 hrsz-ú teleknek déli telekrészén közpark kerül kialakításra, amelyet a beruházó a település vezetésével egyeztetve átad lakossági használatra.

A telek déli részén kialakított 5 ha terület nagyságú zöldterület (közpark) kialakításának és az északra tolt két nagyobb épületrész elhelyezésének kettős jelentősége van. A csarnoképületek zajvédő falként csökkentik az M1 autópálya zaját. Miközben a telek felső északi részére feltolt épületek körüli forgalom zajterhelését és a gépjárművek légszennyező anyagait a telek déli oldalán elhelyezkedő kb. 5 ha-nyi közpark, mint zöld védőterület tartja távol a védendő területektől.

A csarnokok működéséhez szükséges kiszolgáló épület, épületrészek és a kamionparkolók nagy része a két épület közé kerül elhelyezésre hasonlóan a kiszolgáló funkciók (sprinkler gépház és tartály, trafó stb.) elhelyezésére szolgáló melléképületek, építmények elhelyezéséhez. Az épületek, építmények csoportosított elhelyezéséből csak a bejáratnál elhelyezkedő portaépület kivétel.

A raktárépületek, cross-docking rendszerben készülnek, megközelítésük gyalogosan az irodán keresztül azok mellett síkban, illetve dokkoló rendszeren (loading house) keresztül történik.

Az épületek körül a logisztika igényeknek megfelelően úthálózat létesül egyirányú forgalmi rendszerrel.

A csarnoképületek kialakítása szempontjából az egységesítés és a tagolás fontos szempont.

Mivel a költséghatékonyság nagyon fontos eleme a beruházásnak így egy olyan egységes keretrendszert alakítottunk ki a beépítési- és az építészeti terv, ami egészen a portaépülettől kezdve a csarnoképületen teljesen a kiszolgáló épületekig / műtárgyakig végig tud futni.

Ez igazából egy acél keretrendszer, ami az épülethez arányaiban jóval kisebb méretű portának egy kapuzatot, egy keretet ad ezzel kiemelve a bejáratot, és helyet adva a feliratoknak és az egész területen végig futó vertikális zöld területnek.

Ez a keretrendszer fut végig a csarnokon az irodarészek előtt több funkciót betöltve. Kijelöli a bejáratot, helyet ad az épület számozásnak, a bérleti, illetve Panattoni logóknak, feliratoknak azt egy egységbe rendezve.

Erre fut föl a vertikális zöld, egyben egy kis intim teret kialakítva az irodarész előtt, illetve ahol szükséges a tájolásnak ott árnyékolóként is szolgál.

Ugyanebbe a keretrendszer illeszkedik bele az a körül határolás is, amely a kiszolgáló területeken elhelyezkedő sprinkler gépházak és tartályok, illetve a trafó építményeit teszi egységessé a körbefutó vertikális zöld „fallal”.

Az irodák előtti és ezzel a vertikális „kerttel” az ipari területnek a megszokottaktól eltérően zöldebb, barátságosabb kialakítást és környezetet adva.

Az irodarészeket kiemelő keretrendszer tagolja a hosszú épülettömeget. Azonban ez még így is jelentős méreteket és volument jelent.

Ezt kívánja feloldani az Építészeti kialakítás azzal, hogy az épületet vizuális módon homlokzati színezéssel tagolja egy egységes több színből álló séma alapján. Kiemelve a Megbízó preferencia színét a kéket úgy, hogy ezekhez közeli harmonikus megjelenés alakuljon ki.

A színezés osztása igazodik a tartószerkezeti rendszerhez, így 24, illetve 12 m-ként változik.

Az épületek szabadon állóak lapostetős kialakítással, előregyártott vasbeton vázas kialakítással, szerelt homlokzati szendvicspaneles burkolattal, melyek a helyi előírások, a tervezési program, a funkcionális kapcsolatok, és az elhelyezkedés figyelembevételével kerülnek kialakításra.

A két raktárépület két ütemben fog felépülni. Elsőként a déli csarnok és a portaépület, azt követően az autópálya feletti épület kerül megvalósításra.

A két épület a homlokzati színezésen kívül és a tükörképben elhelyezett elektromos és gyengeáramú fogadóhelyiségeket és sprinkler alközpontot kivéve teljesen egyforma épület lesz.

Lásd a Beépítési tervnél a homlokzati – színezés - látványterveket!

A terület beépítéséhez az alábbi beépítési paraméterek módosítása szükséges, valamint a beépítés helyét ún. építési hely jelöli ki, illetve közpark terület is kijelölésre kerül (a 440/5 hrsz déli részén Zsámbéki út menti Vt-6 építési övezet határától északra kb. 130-160 m széles 5 ha terület nagyságú), amelyet a beruházó az önkormányzattal megkötésre kerülő (településrendezési) szerződés keretében átenged a települési lakosság számára használatra.

A beépítési mutatók változása az alábbi:

beépítési paraméterek	HATÁLYOS	TERVEZETT
építési övezet jele	Gksz-1 (a Zsámbéki úttól északra fekvő ingatlanokra vonatkozik)	Gksz-8 (ÚJ építési övezet csak a 440/5 hrsz területre vonatkozik)
legkisebb kialakítható telekterület	5 000 m ²	150.000 m ²
legnagyobb beépíthetőség terepszint felett és alatt (%)	30	40
legkisebb zöldfelület	35 %	25 %
legnagyobb megengedett épületmagasság	12 m* *technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30m létesíthető	14,5 m
elhelyezhető rendeltetések általánosan a Gksz területek-re (HÉSZ 60.§)	nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg (lásd ezen táblázat alatt)	Az OTÉK 19. § szerint nem jelentős zavaró hatású gazdasági rendeltetések, valamint nem helyezhető el lakás, illetve munkásszállás
egyéb előírás 440/5 hrsz-re	HÉSZ 61. § (1) A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.	
egyéb szabályozási elemek kijelölése	előkert 10m, oldalkert 7,5 m és hátsókert 15 m nincs egyéb szabályozási elem	▪ konkrét építési hely kerül kijelölésre ▪ telepítendő fasor a telekhatárok mentén
a gazdasági terület megközelítése	a területtől keletre (334, 439/1 út területeket, valamint a 016/8 hrsz és 019/10 hrsz ingatlanok déli határát érintően) kiszabályozott úton keresztül. 440/5 hrsz terület délről a Zsámbéki útról történő direkt megközelítésének lehetőségét a szabályozási terv egy szándékosan beépített „küszöb”-ként funkcionáló Zkk-1 zöldterület-közkert akadályozza	
HÉSZ gazdasági területre vonatkozó általános előírások	vonatkoznak	vonatkoznak
építési övezetre vonatkozó előírások	Gksz-1 előírásai	Gksz-8 (tervezett) előírásai
HÉSZ tervezett Zkp-2 közpark övezetre tervezett előírások	-	Zkp-2 tervezett előírások

Az OTÉK 19.§. szerint elhelyezhető rendeltetések (a rendezési tervkészítés jóváhagyása 2018 decemberében történt (12/2018. (XII.15.) önkormányzati rendelet) ezért az OTÉK 2021.04.22-én hatályos állapotát kell figyelembe venni!)

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

A Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a fejlesztési területre vonatkozó részletes előírásai a Bc) A fejlesztési cél, változás bemutatása Herceghalom Község Településrendezési Eszközeihez, Településképi dokumentumaihoz történő illeszkedés tükrében című fejezetben található.

A beépítési terven megjelenő növényzet helye és kialakítása a Szabályozási koncepcióba bekerült, mint telepítendő fasor a telekhatárok mentén és annak elemei megfogalmazásra kerültek.

Lásd az Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója c. fejezetben.

B) A 440/5 hrsz területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv, valamint a látványtervek bemutatása

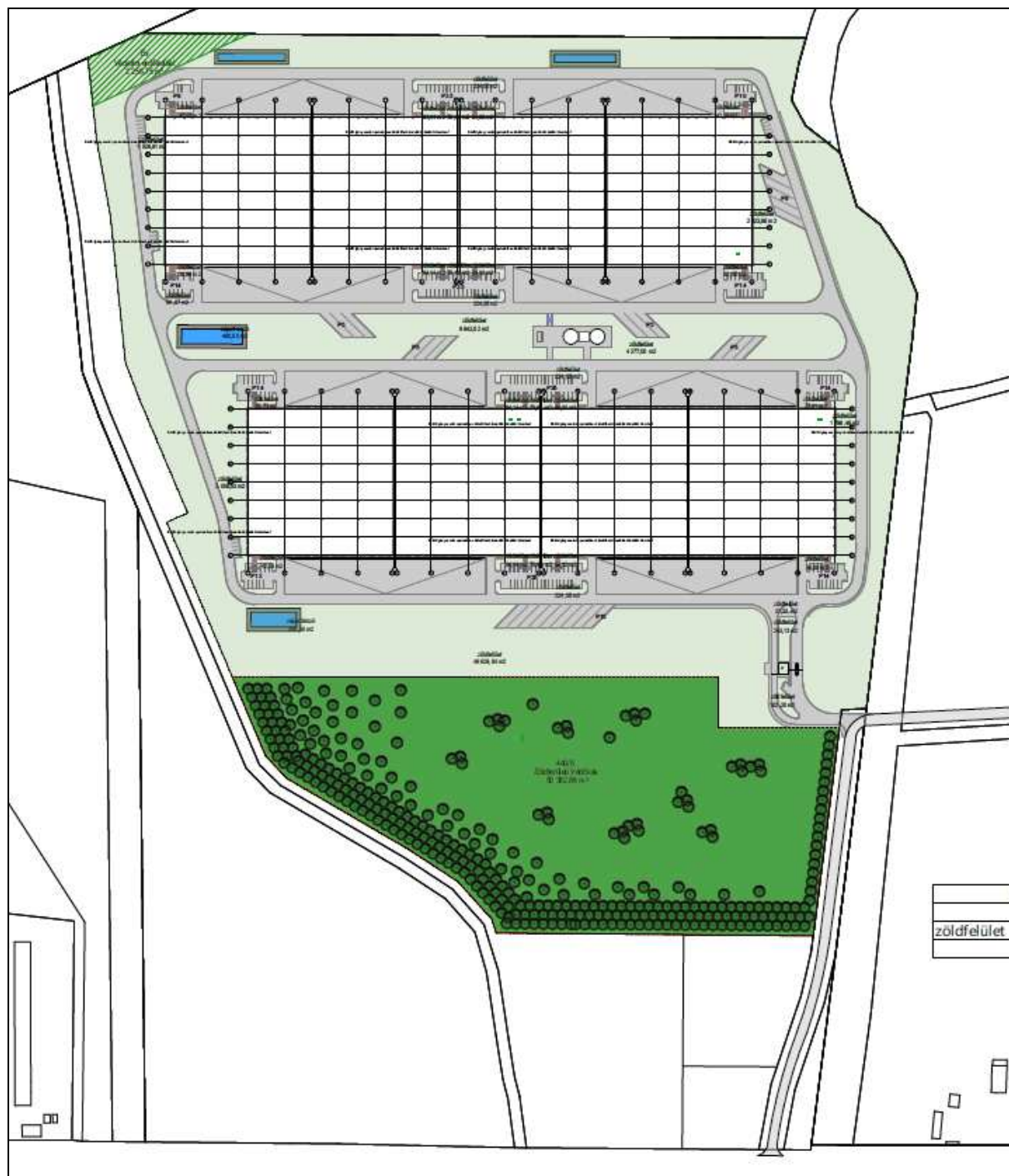
Herceghalom Logisztikai Központ - Építési Engedélyezési Terv – kivonatok

Készítette: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. (H-1033 Budapest, Hévízi út 3/A) (2024 március)

Helyszínrajz és zöldfelületek, valamint közpark kialakítása



A beépítésre nem kerülő déli telekrész közpark kialakítása



A homlokzati- és látványtervek a tervdokumentáció végén a 2-3. BEÉPÍTÉSI- KÖRNYEZETALAKÍTÁSI-TERV, LÁTVÁNYTERV című fejezetben kerülnek részletesen bemutatásra.

Bb) A fejlesztési célt, változást bemutató Építészeti tervvel kapcsolatban megfogalmazódó további Építészeti vélemények és javaslatok, illetve az EVD határozatában tett vélemények megfogalmazása és beillesztése a tervbe

Az alábbiak szerint az építészeti kialakítás átgondolásra került, amelyekkel kapcsolatban a korábbi, 2025 évi tanulmánytervhez képest a fejlesztő számos plusz tanulmányt, építészeti látványtervet, a Zsámbéki út keleti bevezető szakaszának 2x2 sávossá történő kialakításához közlekedési tanulmánytervet, a tervezett közpark területére környezetrendezési koncepciótervet, és tervezett közpark területére Szabadidőpark kialakításra vonatkozó koncepciótervet, a fejlesztést és az építkezést, a tereprendezést (földtömeg mozgatást), valamint a tervezett csarnoképületeknek a településképpen-, tájképben való megjelenését bemutató videót készített.

Ezek szintén említésre, illetve bemutatásra kerültek a jelen újonnan benyújtott TTT dokumentációban.

Az építészeti fejezet TTT részeként az építészettel kapcsolatos szempontokat foglalja össze, tehát nem építészeti vélemény, hanem a projekt megvalósításának, megvalósíthatóságának összegzése építészeti szempontból.

A tervezett épületek megvalósítását adottságnak tekintjük.

Az épületek méretét szerkezetét és funkcióját az építészeti megfontolásokon kívül nyilván számos egyéb tényező befolyásolta, így ezekkel kapcsolatosan is csak, mint adottságról írunk.

A projekt környezetében élők ellenérzései sok tekintetben megfogalmazódtak. A korábbi települési Főépítész véleménye (Terviratok 2. melléklet) ezeket a korábbi szempontokat is tartalmazza.

Számos egyéb, az alábbiak szerinti építészeti szempont is felvetődött, amit érdemes a megvalósításnál figyelembe venni.

1. Érdemes lenne meggondolni a terület megközelítését jelentő bejárat elhelyezését. A 440/2 hrsz-ú út meghosszabbításával a bejárat a két épület közötti sáv tengelyében lenne elhelyezhető. Így az épületek gépkocsival vagy teherautóval egyetlen befordulással lennének megközelíthetők a tervezett 3-4 fordulás helyett.

Ezáltal a porta nem a falu felé nézne és a jelenleg tervezett bejárat helyén összefüggő zöldfelület lehetne kialakítani.

Építésztervezői válasz – 2026: A megközelítés a Zsámbéki út menti településközponti Vt terület mögött (Tesco épület irányából) kerül kialakításra. A terepviszonyok miatt, ha a két épület közötti sávban történne meg a területre a megérkezés, akkor az alsó épület jelentősen a település felé tolódna el, amely nem kívánt sem a lakosság, sem az Önkormányzat, sem a fejlesztő részéről. Ennek okán a korábban is tervezett bejárata helyének megtartása tervezői szempontból indokolt.

- A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható.

2. A porta áthelyezésével nem a falu felőli oldalon történne a teherforgalom, ami az épület funkciójából adódóan az áruszállításon túl a telep működésének feltételeit biztosító egyéb szállítási feladatokat is ellát (pl. hulladékszállítás stb.). Ez azért lenne fontos, mert így a teherforgalom nem az 50 000 m²-es elválasztó zöldsáv területére kerülne, jobb izoláltságot biztosítva és nem zavarva az ingatlan déli részén a beépítés nélküli területen megvalósuló zöldsáv területén tervezett rekreációs funkciót.

Építésztervezői válasz – 2026: A korábbi TTT-ben jelölt zöldsáv helyére a jelen TTT-ben közparkterület kerül. A megközelítés teherforgalma nem a település központját terheli, mivel az a gazdasági terület mögött kiszabályozott úton történik majd. A Kb. 5 ha területű tervezett közpark növényzete is, valamint a gazdasági területen megépülő csarnoképületek is „zajvédő falként” szolgálnak. Tehát csak a bejáratnál érinti a rekreációs funkciójú közpark terület zónáját a forgalom. A rekreációs zóna szerinti közpark és a gazdasági terület határán háromszintű növénytelepítés szolgálja a védelmet, mind zaj-, mind településképi szempontból.

-A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható, a korábbi TTT-ben javasolt kötelező zöldfelület helyett a jelen TTT szerinti tervezet közpark hatékonyabb védelmet biztosít, valamint a rekreációra is megfelelőbb a közpark funkció. A közpark kialakítására vonatkozó tanulmányok részletesen kidolgozottak, az eszerinti kialakítás kedvező.

3. A terep lejtésvizszonyait a telek egészére nézve nevezhetjük enyhének, de az épületek méreteihez képest ezek jelentősek. Az épületterveket és a geodéziai adatokat összevetve felvetődik az a kérdés, hogy lehet-e az épületet a tervezett balti szintmagassághoz képest lejjebb elhelyezni. Ez kb. 1- 1. 5 métert jelentene, azaz a padlóvonal a tervezett Bf. 156.25 helyett a Bf. 154 és Bf. 153 közé, vagy annál lejjebb kerülne. Elképzelhető, hogy költségek szempontjából ez többletet jelent, bár az alapozási technológia (cölöpalapozás) valószínűleg olcsóbbá válhatna. Településképi szempontból jobban elrejtene a rendkívül jelentős méretű kubust. A Zsámbéki út (azaz a falu felől) mindenképpen kedvezően befolyásolná a tömeg megjelenését. Az építkezés megvalósulása során kialakuló tájseb mértékének, arányának csökkentése nagyon fontos szempont lehet a fentiek megfontolásánál.

Építésztervezői válasz – 2026: A telepítés és a padlóvonal meghatározása során alapelv volt a közel 0-ás földegyenleg elérése. A két épület magassági elhelyezése ennek megfelelően került elhelyezésre a területen úgy, hogy a két épület padlóvonala is különböző magasságokba került: 157,35 mBf, illetve 156,25 mBf. A fejlesztő ennek kidolgozásához és igazolásához a földáthelyezéshez, földegyenleg számításához tanulmányokat készítettett, amelyek a közérthetőség szempontjából videófilmen is tekinthető az alábbi link segítségével. A földtömeg áthelyezésről készült videókról kivonatok is készültek, melyek a jelen fejezetet követően is bemutatásra kerül jelen TTT-ben.

F-5	Földáthelyezés
https://drive.google.com/file/d/184q94DQE_R2nHehMYfyLQxYi8SgDnr3l/view	

4. Szintén fontos lenne, hogy az 50 000 m²-es közpark jellegű zöldfelület lehetőleg - az EVD határozatban is kikötöten - nagyméretű lombos fakkal legyen kialakítva, amelyek képesek a 13.5 méter magas homlokzatot legalább részben eltakarni. A cél itt is az, hogy minél kevésbé legyen látható a csarnok óriási tömege. Véleményünk szerint a fák mérete és lombkoronája nagymértékben befolyásolhatja az épületek Zsámbéki út felőli megjelenését.

Építésztervezői válasz – 2026: Az 5 ha-os területen közpark koncepció készült. Illetve a közpark zöldterülete és a gazdasági területen álló csarnokok közötti telekrészen további három szintes zöld állományt tervezünk. A csarnoképületekre történő rálátás látványának bemutatására a település területének több pontjáról videófilm készült, amelyek nem csak szemmagasságból, hanem 20 m magasságból is vizsgálják a rálátást. A látványt bemutató videófilm mind a telepítéskor létesülő növényzet, mind a későbbiekben már beállt és a megnőtt növényzet szempontjából is bemutatja a rálátást e közeli, belterületi és távoli külterületi pontokról is. A látványok videofilmje az alábbi linkeken érhető el. Illetve kivonatokban a jelen fejezetet követően is bemutatásra kerül jelen TTT-ben.

F-4	Beláthatóság autós szemszögből
https://drive.google.com/file/d/1CJaoKCW32ciHkd78VzquJoYwSsfT9i0d/view	

- A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható.

5. Érdemes lenne előre meghatározni a fák típusát és mennyiségét, továbbá az ültetési magasságát. Egyes fajták évente 20-50 cm-t nőnek, míg mások akár 60-100 cm-t is. A 13.3 méteres homlokzati felület takarásához érdemes lenne megbecsülni, hogy mennyi idő kell ahhoz, hogy az egyes fajták elérjék azt a magasságot, ami már takarásként értelmezhető. A fajták típusának és mennyiségének meghatározásához jó lenne egy kertésztervező koncepcióját is látni a terv részeként.

Építésztervezői válasz – 2026:

A tájépítési tervekben a zöldterületen ültetendő fák cserjék megnevezésre kerültek, mint ahogyan a tervezett közparkra vonatkozó - Szabadidőpark koncepcióban is van rá javaslat. Fentiek az alábbi linkek segítségével érhetők el. Illetve kivonataik A tervezett zöldterület - közparkkal kapcsolatban a szabályozási koncepció című fejezetben is bemutatásra kerülnek.

KK	Környezetredezési koncepcióterv
https://drive.google.com/file/d/1_1EZpR_g_KR6lG-h-UjBCZ2foalc3iYi/view	
SZK	Tervezett közparkra vonatkozó - Szabadidőpark koncepcióterv
https://drive.google.com/file/d/1rp_A8968fbHhDIxw75BX7-qnRZsx2DL/view?usp=drive_link	

- A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható.

6. A csarnoképületek homlokzatának színekkel történő tagolása nehezen értelmezhető ebben a környezetben. Ez a megoldás inkább feltűnővé teszi az épületeket, ami itt nem lehet cél, tekintettel az építészeti és lakossági szempontokra.

A homlokzat kék színezését is érdemes lenne átgondolni. Hivatkozva a PVKH EVD dokumentációra adott határozatának 9.-ik pontjára, érdemes lenne megfontolni az épület sötét tónusú, pasztell színű homogén színezését. A homlokzati architektúrát megfelelően egészítheti ki egy örökzöld futónövényzet, amely akár tagolhatja vertikálisan is a homlokzatot a kamionbeállók ritmusában. (Pl. borostyán, kúszó lonc stb.)

A homlokzati növényfal egyben árnyékolást is biztosíthat a csarnok számára, amely kedvezőbb klimatikus viszonyokat teremthet a belső terekben. A tervezett 13.30 méteres homlokzatmagasság takarását akár több szintű (gyep-, cserje- és lomkorona) növényzettel is meg lehet oldani:

1. A Zsámbéki út felőli tervezett közpark jellegű zöldterület magas lombos fáival,
2. Az épületen elhelyezett növényfállal (pl. borostyán vagy más örökzöld futónövény alkalmazásával).
3. A futónövényzet jól kiegészítheti a homlokzat egységes sötét pasztellszínű megjelenését.

A beépítési terven megjelenő növényzet helye és kialakítása a Szabályozási koncepcióba bekerült és annak elemei megfogalmazásra kerültek. Lásd az Eb) A Szabályozás elemei módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója c. fejezetben.

Építésztervezői válasz – 2026: A színezés az épület nagyságát egybefüggő tömegét hivatott tagolni, melyből a kék a megbízó Panattoni Hungary Development Kft. cég arculatának alapszíne. A homlokzat egyetlen színnel való kezelése a dokkolóállások miatt nagy egybefüggő tömegként jelenne meg.

A homlokzatra futtatott borostyán épületszerkezeti hiba lenne, ugyanis a növények bekúsznak az épület repedéseibe azokat károsítva. Ezért készült az irodarészek előtti másodlagos homlokzatszerkezet, ami zöldfal és reklámhordozó is egyben. Az épületek végfalai mellett pedig fasorral kívánjuk erősíteni a zöld hatást, és az épület tagolását.

- A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható, valamint a korábbi TTT-hez Herceghalom Község Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési

Bizottsága (PTB) által hozott 3/2025. (II.25.) sz. határozatan szerinti döntésében a bizottság a kék színt, mint a homlokzaton felületén alkalmazható szín elfogadta.

7. A Településképi rendeletnek megfelelően nem javasolt a Zsámbéki út felé eső oldalon a csarnoképületeken reklámtáblák stb. elhelyezése. Amennyire a dokumentációból kiderül, az épületek funkciója elsősorban raktározás és nem kereskedelem, így a reklámok vélhetően üzleti szempontból a falu felőli oldalon nem szükségesek.

Építésztervezői válasz – 2026: A „reklámtáblák” egyben cégek is, amelyek segítik az eligazodást a gazdasági területen belül esetlegesen több bérő esetén. Ezek a reklámtáblák és az épület maga is az előtte elhelyezkedő zöld növényzet és park felől, csak néhány távoli helyről látható, ahol a távolságok miatt az már nem lesz zavaró. A

A csarnoképületekre történő rálátás látványának bemutatására a település területének több pontjáról videófilm készült, amelyek nem csak szemmagasságból, hanem 20 m magasságból is vizsgálják a rálátást. A látványt bemutató videófilm mind a telepítéskor létesülő növényzet, mind a későbbiekben már beállt és a megnőtt növényzet szempontjából is bemutatja a rálátást a közeli, belterületi és távoli külterületi pontokról is. A látványok videofilmje az alábbi linkeken érhető el. Illetve kivonatokban a jelen fejezetet követően is bemutatásra kerül jelen TTT-ben.

F-4	Beláthatóság autós szemszögből
https://drive.google.com/file/d/1CJaoKCW32ciHkd78VzquJoYwSsfT9i0d/view	

- A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható, a videó szemléletesen mutatja be a település különböző pontjairól készült táj- és utcaképet. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a reklámok, cégek, feliratok elhelyezésénél a Településképvédelmi rendelet előírásait be kell tartani. Figyelni kell arra, hogy a jogszabályok szempontjából mi minősül reklámnak és mi cégérnek! A reklám elhelyezését országos jogszabályok kötik.

8. A felszíni vízelvezető rendszerek kialakításánál érdemes megfontolni azok méretezését tekintve, hogy a csapadékmennyiség változása az utóbbi évtizedekben jelentős. Itt szintén a denkstatt Hungary Kft. EVD dokumentáció megállapításai érdekesek. A Paplaposi-patak terhelését mindenképpen figyelembe kell venni, különösen a területtől délre fekvő lakóövezet szempontjából.

A műleírásban említett szivárgórendszer kifolyási pontját a talajmechanikai és geotechnikai adatok alapján méretezni kellene, illetve elhelyezéseket is jó lenne a terveken ábrázolni. A denkstatt Hungary Kft. által az EVD dokumentációban közölt adatok arra engednek következtetni, hogy jelentős mennyiségű víz elszivárogtatását kell megoldani.

A csapadékvíz ideiglenes tárolása telken belül történik, majd késleltetve kerül a befogadó patakba. A teljes csapadékvíz-elvezető rendszerre Beruházó vízjogi létesítési, majd üzemeltetési engedélyt is fog szerezni!

Építésztervezői válasz – 2026: A csapadékvíz-elvezetés során annak nagy részét Stockholm módszer segítségével vízmegtartó növények kötik meg, és szivárgó rendszer szivárogtatja el. Az ezen felül érkező csapadékot pedig négy kisebb záportározóban kerülnek késleltetésre, hogy ne terhelje hirtelen a patak vízhozamát. A teljes rendszer méretezésre került a tervezés során.

- A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható.

9. Célszerű lenne esetleg szikkasztó rendszereket is betervezni a tanulmányok adatait figyelembe véve.

Az EVD dokumentációban tervezett záportározóknak csak a felülete látszik, mélységükről nincs adat. A környezetvédelmi tanulmányban közölt adatok alapján elképzelhető, hogy 3 m körüli

mélységre lesz szükség figyelembe véve a kb.135 000 m²-nyi burkolt felületet (épületekkel együtt). A záportározók helye is kérdéseket vet fel vízelvezetési szempontból. A vízmozgások irányát meg kellene határozni, illetve azt is, hogy mi lesz a záportározókban összegyűlt vízzel. A denkstatt Hungary Kft. által készített dokumentáció 5.3 pontjában közölt adatok szerint a napi csapadék maximuma 85 mm is lehet.

Építésztervezői válasz – 2026: Lásd előző pontban. Nem csak a záportározók szikkasztanak, hanem a telepített növények alatt is szikkasztásra kerül a csapadékvíz a Stockholm módszerrel.

KK	Környezetrendezési koncepcióterv
https://drive.google.com/file/d/1_1EZpR_g_KR6lG-h-UjBCZ2foalc3iYi/view	

-A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható.

10. A dokumentáció egy vélhetően 5-20 éves távlatú üzleti beruházás megvalósításáról szól. Nincs arról szó és talán végig sincs gondolva, hogy mi történik az épületekkel és azok környezetével az üzleti periódus lejárta után. Két ilyen rendkívül nagyméretű vasbetonszerkezetű épület hasznosítása vagy bontása kiemelkedően nagy feladat. Látjuk, hogy az ilyen épületek mind az önkormányzatoknak, mind a lakosságnak gondot jelentenek, ha kihasználatlanul, gondozatlanul állnak a vármegye egyik legszebb természeti részén. Javasoljuk ezeket a szempontokat is szerepeltetni a tervdokumentáció részeként.

Építésztervezői válasz – 2026: Tudomásunk szerint a megbízó hosszú távra tervez. Így a megtérülés után is az akkori kornak megfelelő igényű hasznosítása lesz a cél. Természetesen egy épület életciklusában szerencsés esetben többször is megújulásra, felújításra van szükség. Nem lesz ez másképp ezeknél az épületeknél sem, mint ahogy egy kis családi háznál sem.

-A 2025 évi TTT-ben tett észrevételre adott 2026 évi tervezői válasz elfogadható.

Véleményünk szerint a tervezett projekt minden olyan előnyét érdemes kiemelni, amely a környezetében élők számára elfogadhatóbbá teszi a létesítmény megvalósulását. A fenti javaslatok ezeket az előnyöket igyekeznek megfogalmazni településképi-építészeti szempontból.

Az egyes, jellemzően építészettel, építéssel kapcsolatos 2025 évi TTT-ben szereplő kérdésekre a 2026 évi TTT-ben adott tervezői válasz elfogadható, az időközben a fejlesztő által készített videók és látványtervek szemléletesen mutatják be és adnak választ a fejlesztéssel kapcsolatban felvetődött fenti problémakörökre.

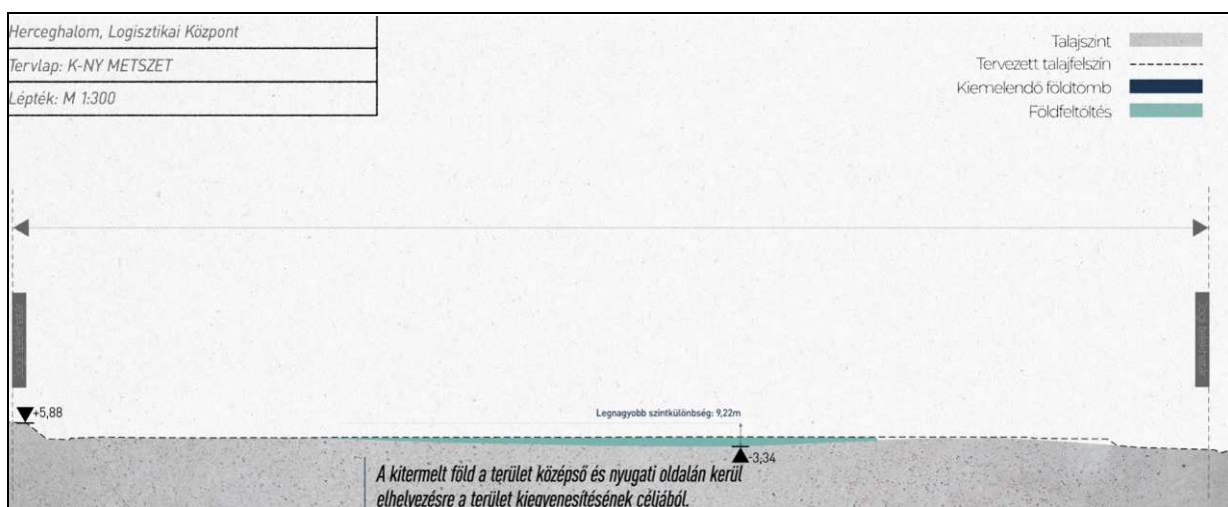
BEÉPÍTÉSSSEL KAPCSOLATOS TEREPRENDEZÉS- FÖLDTÖMEG SZÁMÍTÁS

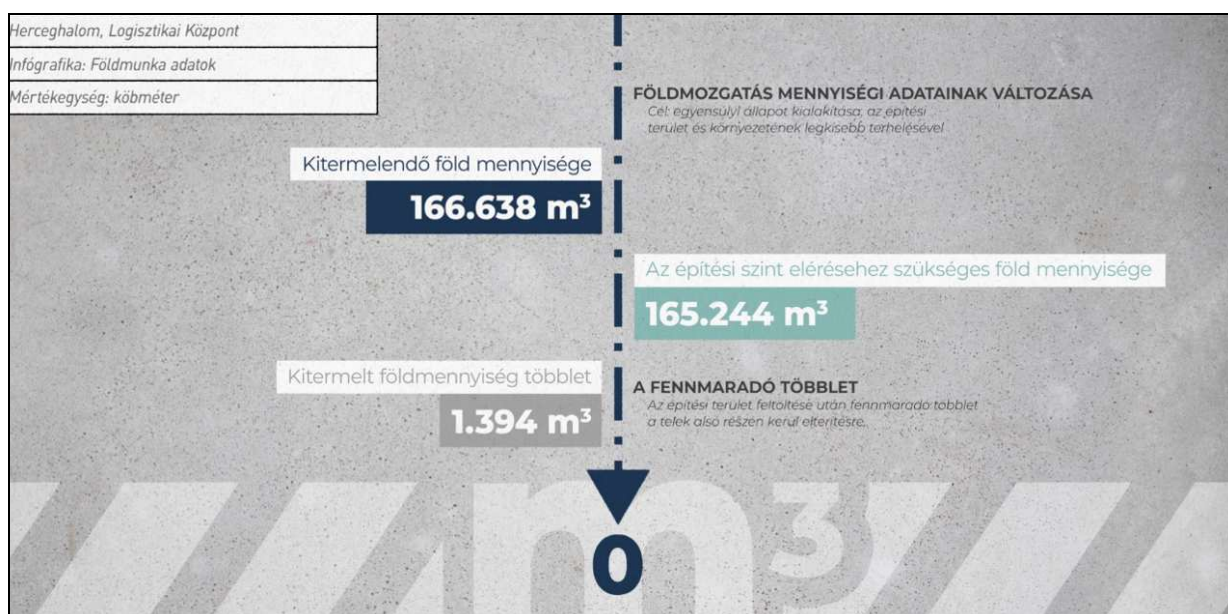
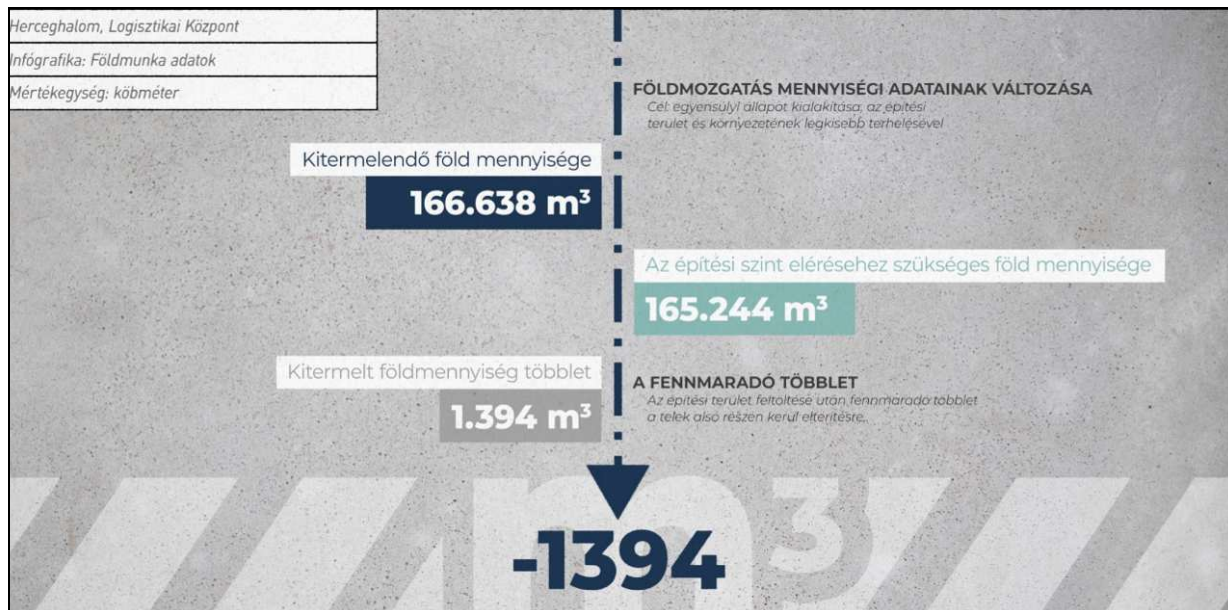
A földtömeg mozgatásról készült videofilm az alábbi linkeken érhető el.

F-5	Földáthelyezés
https://drive.google.com/file/d/184q94DQE_R2nHehMYfyLQxYi8SgDnr3l/view	

A videóról készült képkivonatokat az alábbiakban is bemutatás kerülnek.

Az alábbiakban bemutatásra kerül, hogy a tereprendezés során a kitermelt talaj és a feltöltés mennyisége közel azonos, a megmaradó 1394 m³ a terület alsó részén kerül elegyengetésre.





ZAJSZINT MÉRÉS ÉS A BEÉPÍTÉS ZAJCSÖKKENTŐ HATÁSA

A zajszint terhelésről és csökkentésről készült videofilm az alábbi linkek érhető el.

F-3 Zajszint terhelés csökkentése

<https://drive.google.com/file/d/1JcFgJ7kLei9Ey5FyCQsGtt8GQr1-88c7/view>

A videóról készült képkivonatok az alábbiakban is bemutatás kerülnek.

Összességében megállapítható, hogy a település lakóterületét is érinti az M1 autópálya közlekedési forgalmából eredő zajhatás. Az M1 bővítésének munkálatai ezért is tartalmaznak tervezetten zajvédő falakat. Mivel a jelen beruházás az M1 autópálya közelében valósul meg, és az autópályával párhuzamosan kerülnek elhelyezésre a csarnoképületei az alábbi ábrák is jól mutatják, hogy a megépülő csarnokok részben felfogják az autópálya forgalmának zaját. Valamint az is jól látható, hogy a gazdasági területen megjelenő logisztikai tevékenység a 2 csarnoképület közötti területen folyik majd, ennek értelmében a két, egymással párhuzamos csarnoképület közrefogja a köztük lévő tevékenységből eredő forgalmi zaj hatásait is, csökkentve a környezetében megjelenő zajhatást.

Az alábbi ábrák a beépítés jótékony – az M1 autópálya forgalma által keltett zaj - hang felfogó hatását mutatják.





BEÉPÍTÉSSEL KAPCSOLATOS RÁLÁTÁSOK, UTCAKÉPEK BEMUTATÁSA

A tervezett csarnoképületekre történő rálátás látványának bemutatására a település területének több pontjáról videófilm készült, amelyek nem csak szemmagasságból, hanem 20 m magasságból is vizsgálják a rálátást.

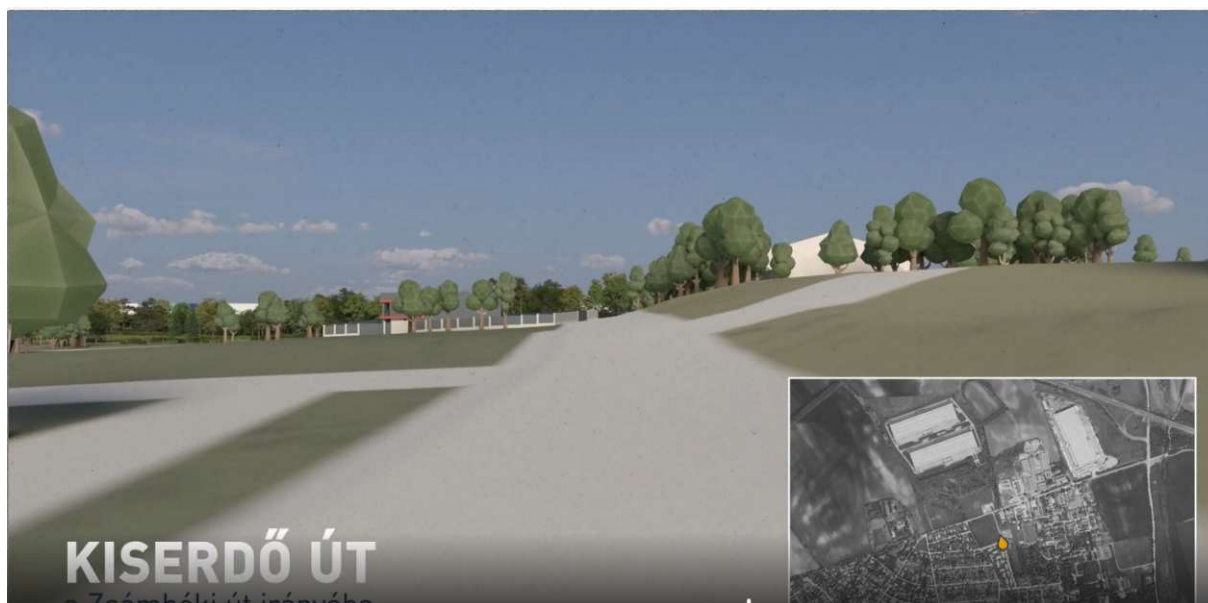
A látványt bemutató videófilm mind a telepítéskor létesülő növényzet, mind a későbbiekben már beállt és a megnőtt növényzet szempontjából is bemutatja a rálátást e közeli, belterületi és távoli külterületi pontokról is. A látványok videofilmje az alábbi linkeken érhető el.

F-2	Logisztikai kapcsolatok és beláthatóság
https://drive.google.com/file/d/1wZbbC3irFRJWxGoDBSnwbMhYb-oB_46R/view	
F-4	Beláthatóság autós szemszögből
https://drive.google.com/file/d/1CJaoKCW32ciHkd78VzquJoYwSsfT9i0d/view	

A fenti videófilmekről készült képkivágatok az alábbiakban kerül bemutatásra.

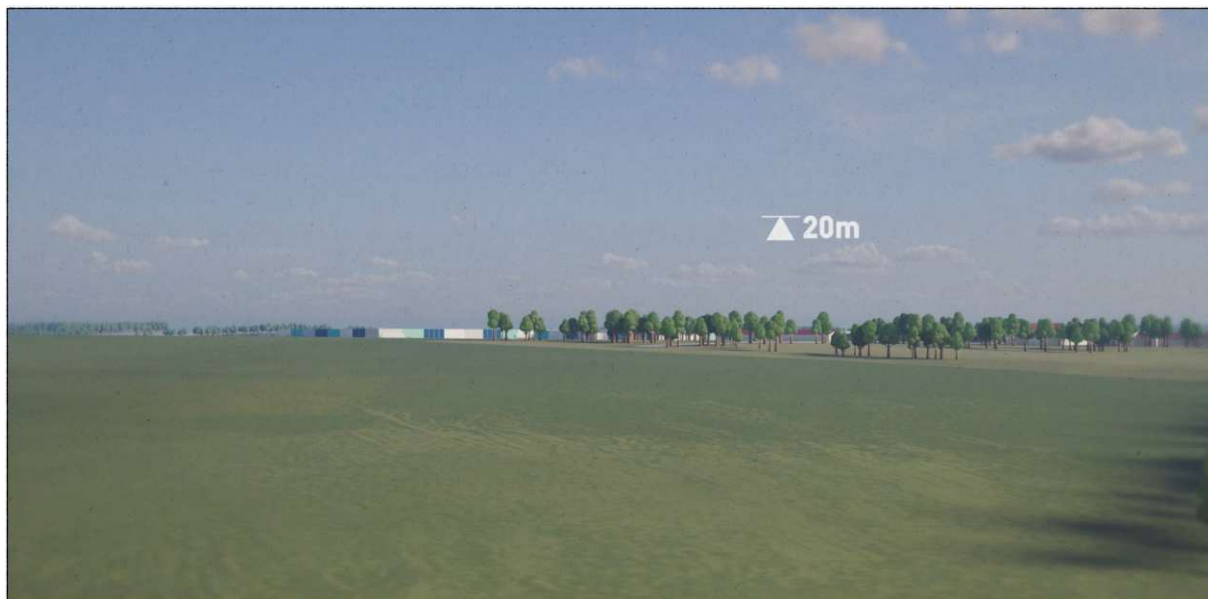
ZSÁMBÉKI ÚT FELŐL 20 M MAGASSÁGBÓL





ZSÁMBÉKI ÚT FELŐL ZSÁMBÉKI ÚT FELŐL SZEMMAGASSÁGBÓL ÉS 20 M MAGASSÁGBÓL





KOSSUTH LAJOS UTCA (Móriczi út és Petőfi utca között) FELŐL SZEMMAGASSÁGBÓL ÉS 20 M MAGASSÁGBÓL





GESZTENYÉS ÚT (Liget u. és Akácos út között) FELŐL SZEMMAGASSÁGBÓL ÉS 20 M MAGASSÁGBÓL





ZSÁMBÉKI ÚT FELŐL SZEMMAGASSÁG ÉS 20 M MAGASRÓL



LÁTHATÓSÁG - KÖZPARK

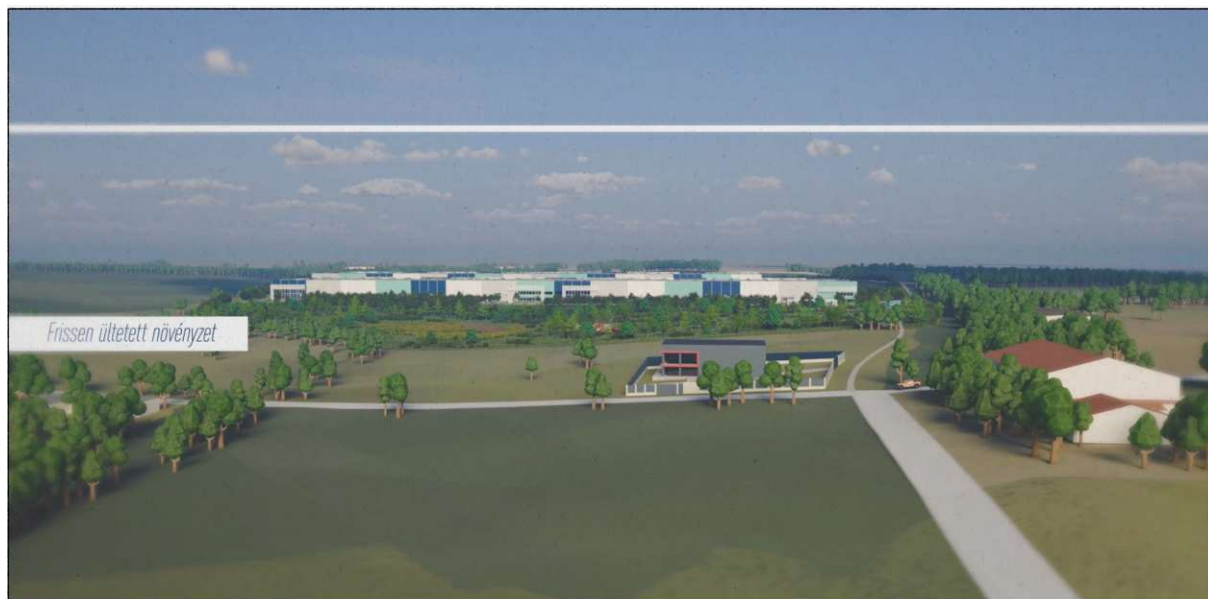


FRISSEN ÜLTETETT NÖVÉNYZET

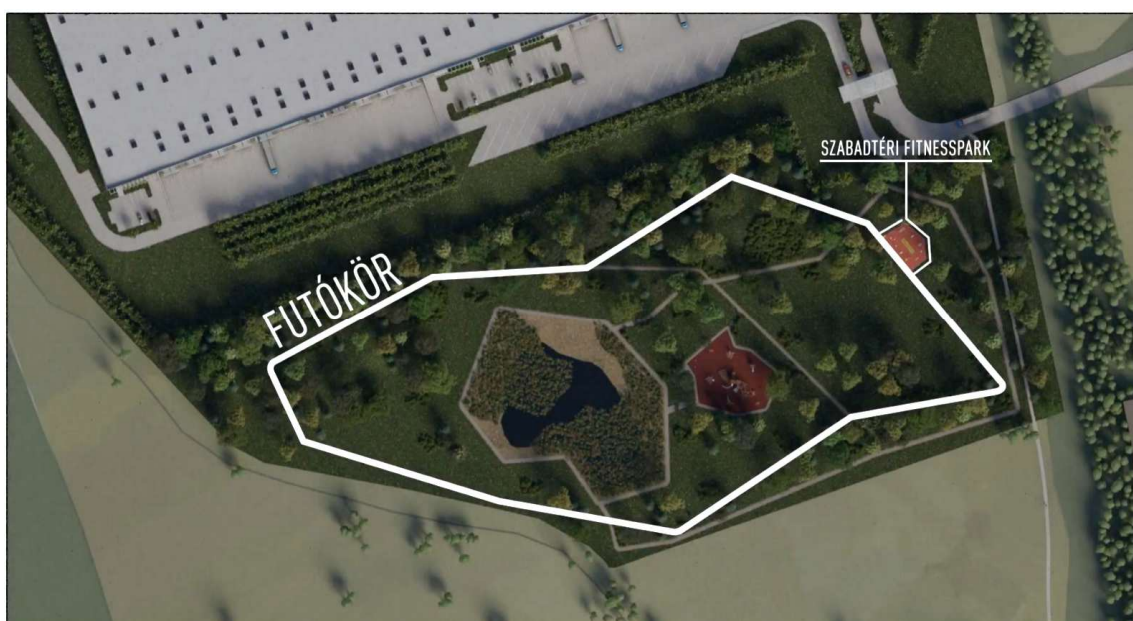


TERVEZETT NÖVÉNYZET MAGASSÁG





KÖZPARK – FENTRŐL RÁNÉZVE



Bc) A fejlesztési cél, változás bemutatása Herceghalom Község Településrendezési Eszközeihez, Településképi dokumentumaihoz történő illeszkedés tükrében

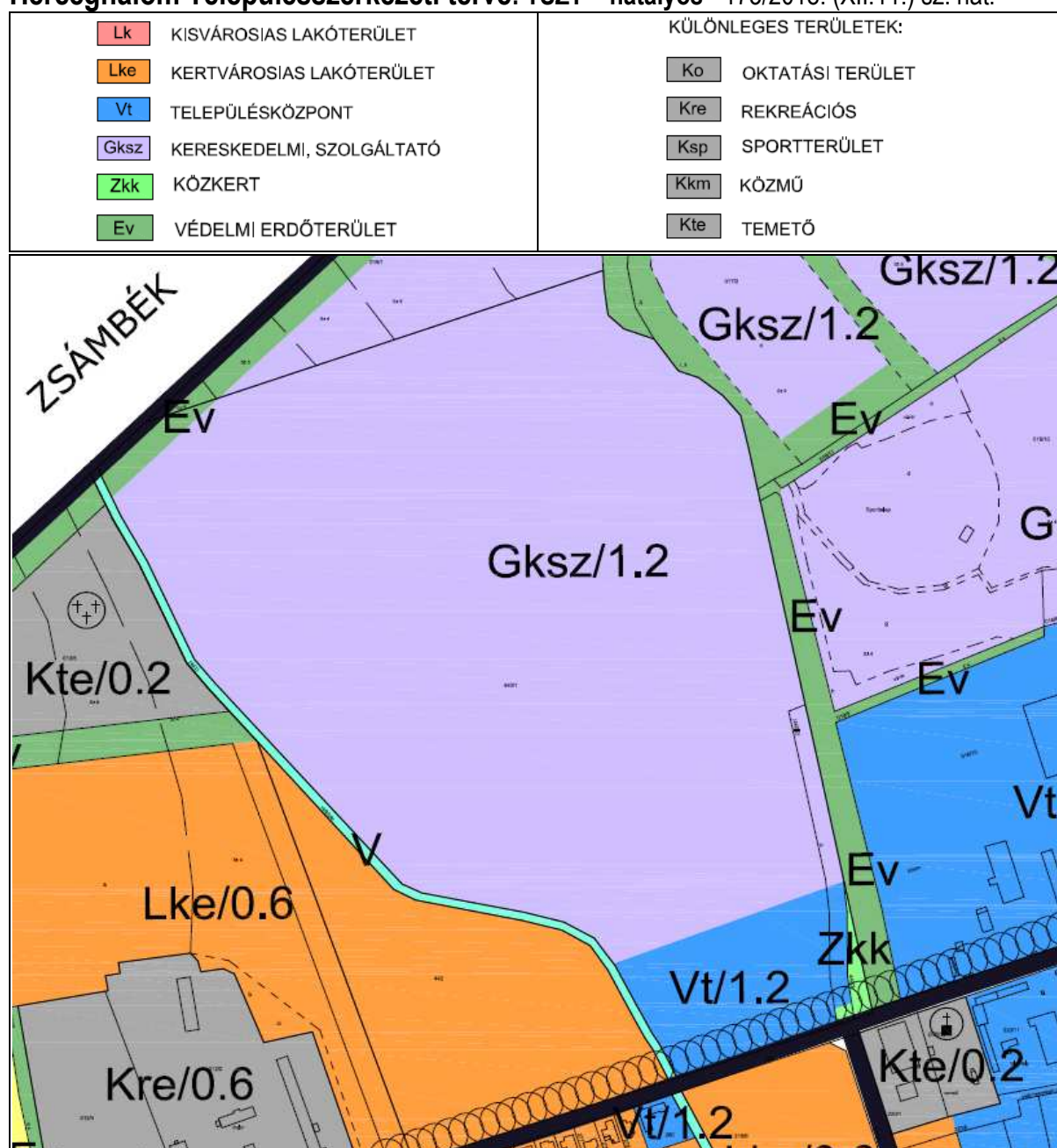
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK – HERCEGHALOM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Herceghalom Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Herceghalom Község Településfejlesztési Konceptió: 172/2018.(XII.11.) számú határozat
- Herceghalom Község Településszerkezeti terv: 173/2018. (XII.11.) számú határozat
- Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzat: 12/2018. (XII.15.) rendelet

A 440/5 hrsz ingatlant **Herceghalom Község** HATÁLYOS Településrendezési Eszközei (Településszerkezeti terv: TSZT és Helyi Építési Szabályzat: HÉSZ) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba és **Gksz-1** jelű gazdasági terület építési övezetbe sorolja.

Herceghalom Településszerkezeti terv: TSZT – hatályos - 173/2018. (XII.11.) sz. hat.

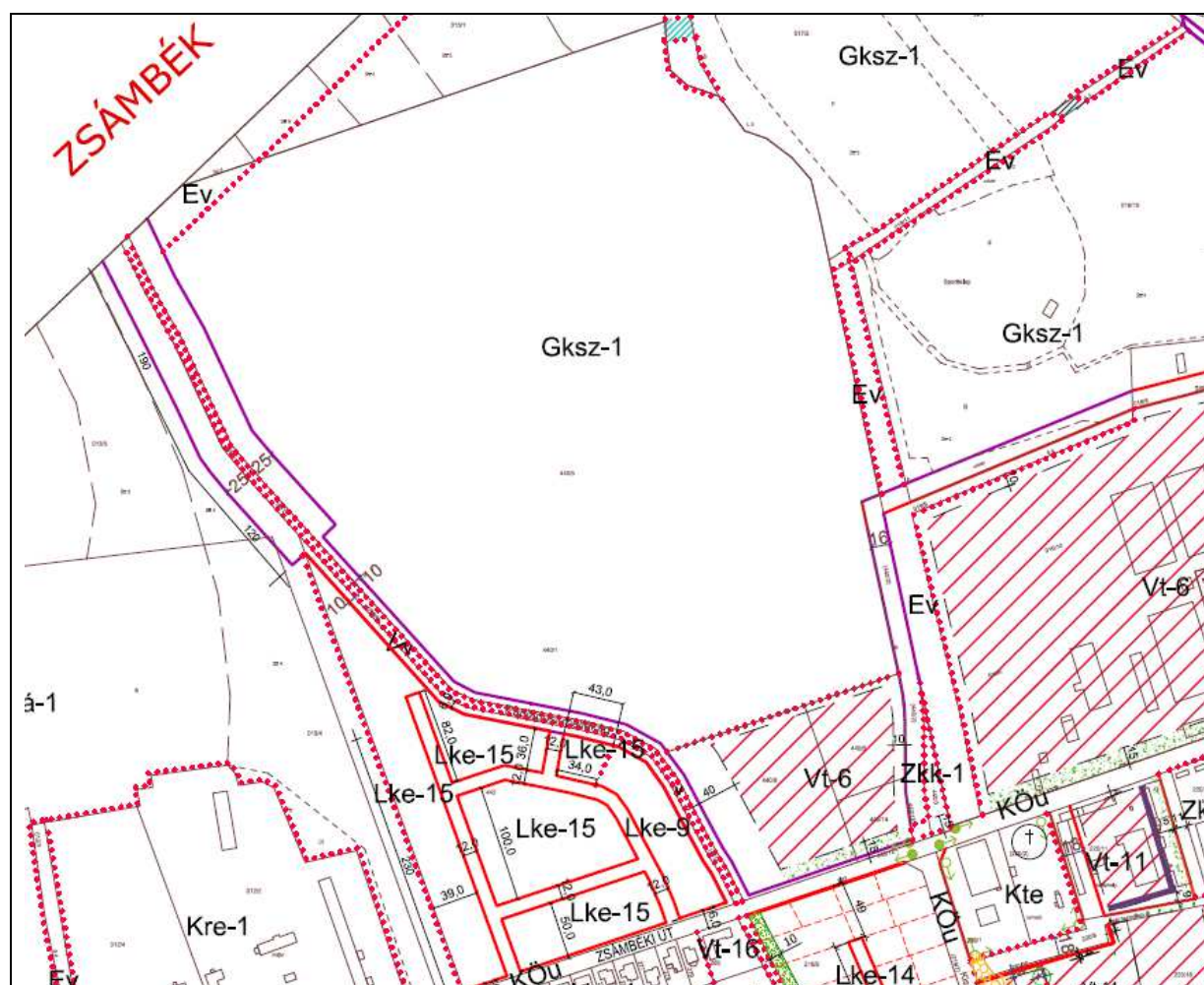


Herceghalom Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv: HÉSZ és SZT hatályos 12/2018. (XII.15.) rendelet önkormányzati rendelet

A HÉSZ NJT szerinti elérhetőségének linkje az alábbi: <https://or.njt.hu/eli/734741/r/2018/12>

Gksz-1: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet

HERCEGHALOM HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE - kivonat			
Lke	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK:	
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES	Ko	OKTATÁSI TERÜLET
VI	INTÉZMÉNYTERÜLET	Kre	REKREÁCIÓS TERÜLET
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ	Ksp	SPORTTERÜLET
Zkp	KÖZPARK	Zkk	KÖZKERT
Ev	VÉDELMI ERDŐTERÜLET		



A Gksz-1 jelű építési övezetre vonatkozó HATÁLYOS szabályozási előírások – kivonat - HÉSZ

A Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházás megvalósítása céljából vásárolta meg Herceghalom Paplaposi-pataktól keletre, a Zsámbéki úttól északra fekvő korábbi 440/1 hrsz (jelenleg 440/5 és 440/4 hrsz) területet.

A terület Herceghalom Község Településrendezési Eszközeiben Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, a Paplaposi-patak (mellékág) vízgazdálkodási területe mentén pedig 10 m, illetve 25 m kiszabályozott közterület halad végig a gazdasági terület nyugati határán.

NJT szerinti elérhetőség linkje az alábbi: <https://or.njt.hu/eli/734741/r/2018/12>

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2018(XII.15.) önkormányzati rendelete

HERCEGHALOM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

egységes szerkezetbe foglalva a 13/2019.(IX.30.) és a 7/2020.(VII.15.), és a 9/2020. (IX.04.) sz., a 10/2021.(IV.13.) sz., a 24/2021. (XII.15.) sz., a 12/2022. (VI.15.) sz., a 13/2022. (VI.15.) sz., a 15/2022. (VII.07.) sz., a 18/2022. (IX.08.) sz, valamint az 5/2024. (III.12.) számú önkormányzati rendeletekkel

2. Értelmező rendelkezések

4.§ E rendelet alkalmazásában:

- b) **Háromszintű növénytelepítés:** háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- j) **Védőfásítás:** az a növénytelepítés, amely esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 100 m²-re számítva legalább 1 db nagy, illetve 1 db közepes lombkoronát növesztő fa és 15 db cserje kerül telepítésre.

60.§ (1) Az építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg.

(2) Az egyes létesítmények bejáratát úgy kell kialakítani, hogy a behajtani szándékozó járművek parkolóhely igénye telken belül legyen biztosított, és a közúthálózat forgalmát ne akadályozzák.

(3) A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,5 m-t. A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.

(4) Amennyiben a gazdasági terület építési telkén az építési övezet részletes előírása szerinti épületmagasságot technológiai okból meghaladó építmény kerülhet elhelyezésre, abban az esetben a technológiai célú építményt a telekhatártól legalább az annak magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.

(5) A településközpont területtel, különleges területtel, vízgazdálkodási területtel, illetve közparkkal szomszédosan elhelyezkedő gazdasági terület telkén belül, az eltérő terület-felhasználás felé eső telekhatár mentén kötelező védőfásítást létesíteni.

(6) Az ingatlan határain a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.

(7) Az építési övezet telkein kihangosító berendezés nem helyezhető el.

56.Gksz-1 jelű építési övezet

61.§ (1) A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.

(2) Az építési övezetben magánút legalább 16,0 m-es telekszélességgel létesíthető.

(3) Az épületmagasság legfeljebb 12 m.

(4) Technológiai okból a legmagasabb pontján legfeljebb 30 m magasságú kémény, siló, antenna létesíthető.

Az OTÉK

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

A HÉSZ. 2. melléklete Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói c. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
2.4. számú melléklet Beépítésre szánt területek Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek										
31.	Gksz-1	szabadon álló	5000	30	35	12,0*	7,5	15,0	10,0	*technológiai okból kémény, siló, antenna, legfeljebb 30 m magasság gal létesíthető

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK –Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet

HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

Herceghalom Község hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

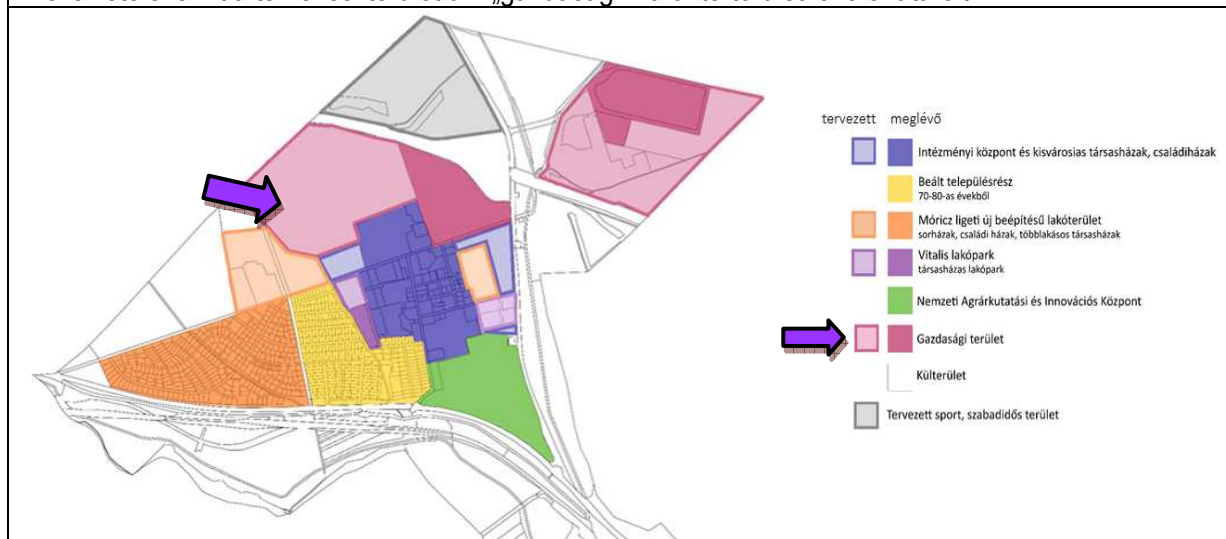
- Herceghalom Településképi Arculati Kézikönyve: 7/2018.(II.20.) számú határozat
- Herceghalom Településképeznek védelméről szóló rendelete: 1/2018. (II.28.) Önk. rendelet

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – KIVONAT

7/2018.(II.20.) számú határozat

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – HATÁLYOS – KIVONAT

A Településképi Arculati Kézikönyv települési karaktereket lehatároló térképi melléklete szerint a tervezési terület A Településképi Arculati Kézikönyv települési karaktereket lehatároló térképi melléklete szerint a tervezési terület ún. „gazdasági” karakterterületként lehatárolt.



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKr) – HATÁLYOS – kivonat

16. § (1) A településképi szempontból meghatározó belterületi területrészek a településképi védelme érdekében új lakóépületek telepítésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.
- (2) Az e rendelet 1.mellékletében szereplő lehatárolás szerinti „tervezett” karakterű településrészekre ugyanazok a településképi előírások vonatkoznak, mint a „meglévő” karakterű, ugyanazon elnevezéssel lehatárolt településrészekre.
- (3) **Belterületen építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:**
- a) Belterületen – kivéve gazdasági terület** és Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ terület – a homlokzat és a tető kialakításának feltételei az alábbiak:
- aa) A homlokzatok burkolóanyaga nagyelemes fém és műanyag hullám és trapézlemez burkolat nem lehet.
 - ab) Faburkolat az épületek homlokzatának legfeljebb 50%-án alkalmazható.
 - ac) A tető fedésénél a következő anyagok nem használhatók fel: műanyag, nád.
 - ad) Kékszínű zsindely-, ill. kékszínű fém tetőhéjalás nem alkalmazható.
- b) Lakóterület telkein a tetőhajlásszög 30° - 45° között szabadon kialakítható. Lapostető felület a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án alakítható ki.
- c) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek (pl.: citromsárga, lila, neon színek stb.) használata településképvédelmi szempontból nem megengedett.
- d) A környezethez való illeszkedés érdekében a látszó, homlokzati felületeken az anyag-és színhasználat a fehér, tört fehér, és pasztellszínek, valamint természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók, a hangsúlyos, élénk, harsány és a nagyon sötét színek nem használhatók.
- Lakóterület telkein 30 fok alatti tetőhajlásszögű tető, illetve lapostető a Helyi Építészeti-műszaki Tervtanács támogató javaslata esetén kialakítható.

Gazdasági terület

A gazdasági területek településképi nemcsak az építészeti arculat és kialakítás, hanem az anyaghasználat, a színek is eredményezik, amelyet az egyes telephelyek gondozott és rendezett udvara is befolyásol.

Egy rossz állapotú épület vagy elhanyagolt, rendetlen udvar az egész környezetét degradálni tudja. Herceghalom arculatában az autópálya felől jelentős szerepet kapott a Tesco gazdasági épülete.



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – KIVONAT

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 1/2018. (II.28.) önkormányzati rendelete - kivonatok

IV. Fejezet

A településképi szempontból meghatározó terület építészeti követelményei

11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

14. § (1) Az önkormányzat településképi szempontból meghatározó területekként jelöli ki a település teljes közigazgatási területét az e rendelet 1. melléklet szerinti lehatárolásokkal, az alábbiak szerint:

- a) a belterület „intézményi központ és kisvárosias társasházak, családiházak” településrész; tervezett és meglévő,
- b) a belterület „beállt lakóterület” településrész,
- c) a belterület „Móricz ligeti új beépítésű lakóterület” településrész; tervezett és meglévő,
- d) a belterület „Vitalis lakópark” településrész; tervezett és meglévő,
- e) a belterület „Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ” településrész,
- f) a belterület „gazdasági terület” településrész; tervezett és meglévő,
- g) a „külterület” településrész,
- h) a tervezett sport, szabadidős terület.

(2) Az e rendelet 1. mellékletében és az (1) bekezdésben szereplő lehatárolás szerinti „tervezett” karakterű településrészekre ugyanazok a településképi előírások vonatkoznak, mint a „meglévő” karakterű, ugyanazon elnevezéssel lehatárolt településrészekre.

Bd) A fejlesztési cél, változás bemutatása Országos (benne a Budapesti Agglomeráció), valamint a Megyei Területrendezési Tervekhez történő illeszkedés tükrében

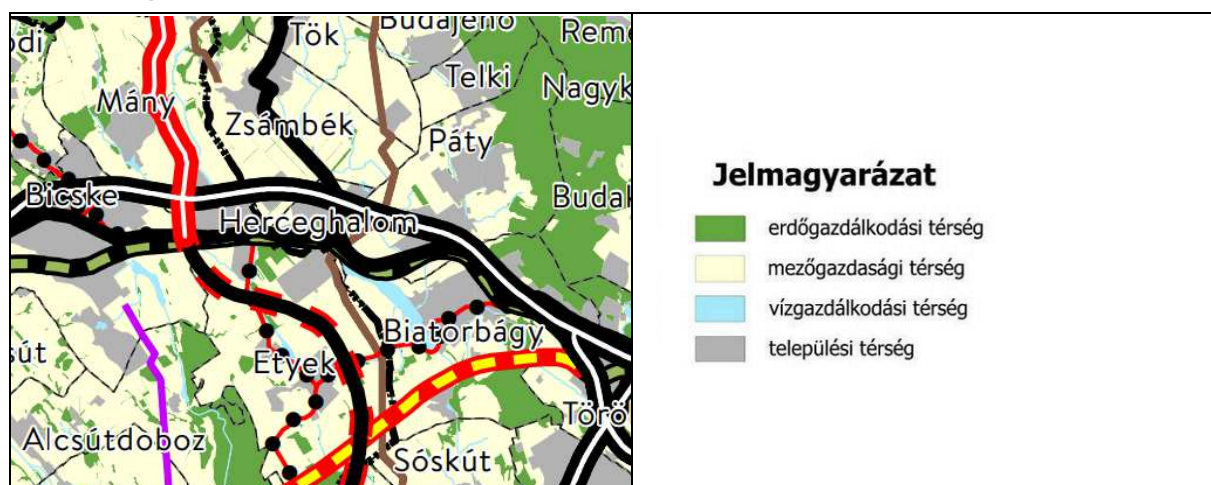
Az alábbiakban a tervezési területet érintő területrendezési tervek térségi övezetei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PMTTrT**).

A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Az Ország szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: Az ország szerkezeti terve

Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Herceghalom Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

A tervezési terület és tágabb környezete (autópálya, vasút, 1101 j. és 102 sz. utak, valamint a tervezett M100 gyorsforgalmi út által határolt településrész) a települési térség része.

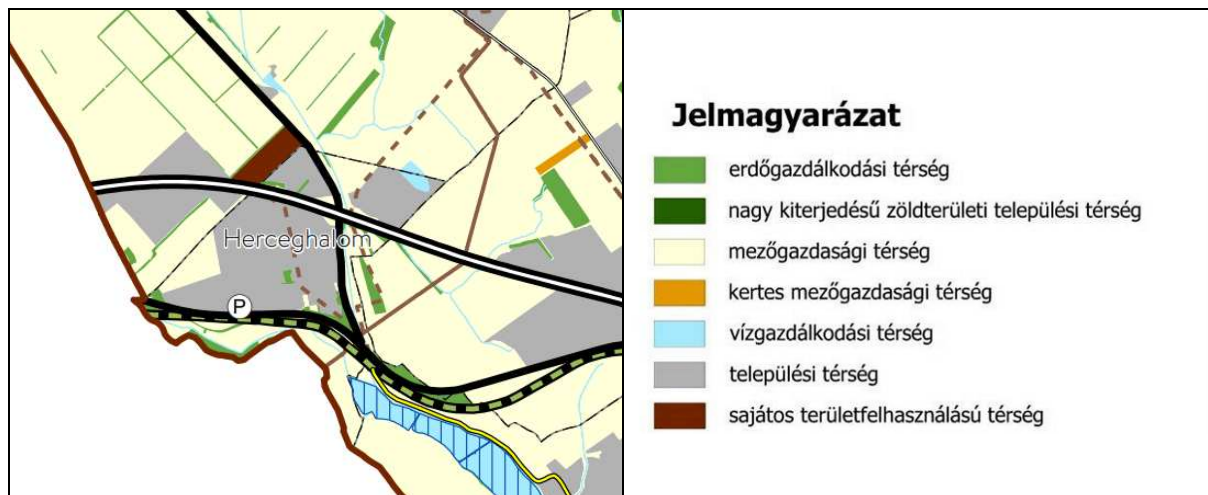
A változással, módosítással való érintettség szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

A település hatályos rendezési eszközei szerint a fejlesztési terület jelenleg is gazdasági területfelhasználásba és építési övezetbe sorolják.

B) BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT)

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve*

A BATrT szerkezeti terve alapján Herceghalom Község közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

A tervezési terület a **települési térség** része. Az érintettség szempontjából a tervezett módosítás nem releváns változás. A település hatályos rendezési eszközei szerint a fejlesztési terület jelenleg is gazdasági területfelhasználásba és építési övezetbe sorolják.

C) ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.)MvM r.

Herceghalom Község közigazgatási területének és azon belül a tervezési területeknek az OTrT országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Herceghalom közigazgatási területének érintettsége	Terv.terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti
3/3. Erdők övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	nem érinti
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3. Tájképvédelmi terület övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti
4. Vízhatalom-terület	nem érinti a közigazgatási területet	
5. Nagyvízi meder övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
6. VTT-tározók övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
9. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	

Mivel a tervezési területet egyik térségi övezet sem érinti, így az érintettség szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

D) PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE TÉRSÉGI ÖVEZETEK – PMTrT

Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete

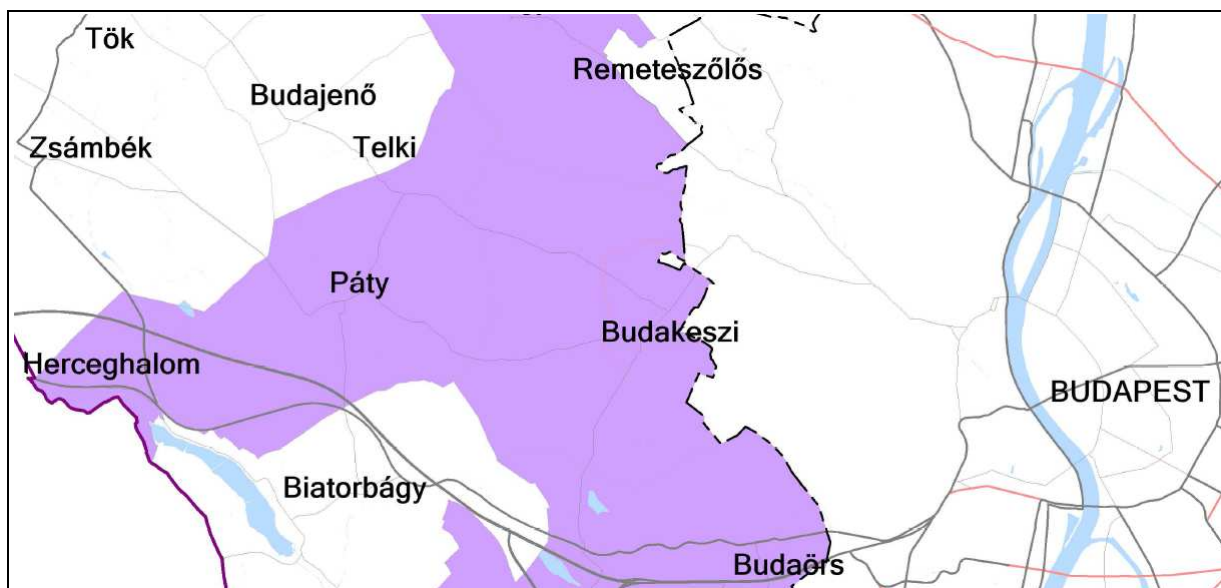
Herceghalom Község a Budapesti Agglomeráció része, de közigazgatási területét a megyei terv egyedi megyei övezetekbe is sorolja.

A tervezési terület a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az PMTrT egyedi övezetei	Herceghalom közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
3.13.4. Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	

A települést érintő három egyedileg meghatározott megyei övezet kivágata az alábbi. Az érintettségek szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete



Herceghalom teljes közigazgatási területét lefedi a **Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete**. A **tervezett logisztikai fejlesztés** jól illeszkedik az övezethez.

3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Herceghalom teljes közigazgatási területét lefedi a Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete. A tervezett logisztikai fejlesztés jól illeszkedik az övezethez.

3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



Herceghalom teljes közigazgatási területét lefedi a **Turisztikai fejlesztés támogatott célterületének** övezete. A tervezett logisztikai fejlesztés a település központjától távolabb fekszik, területe a településképnek sem része. A jelen fejlesztés ezért turisztikai szempontból nem releváns.

Fentieket összefoglalva a módosítás nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTRT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem.
A településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel **NEM ELLENTÉTES**.

C) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Ca) Közműellátás – vizsgálata és fejlesztésének javaslata

Közművek és elektronikus hírközlés vizsgálat

A jelenlegi közműellátás összefoglaló értékelése

A vizsgált terület Herceghalom belterületének északi részén, az M1 autópályától délre, a Kígyós-patak mellékágától, a Paplaposi-pataktól észak-keletre fekszik.

A fejlesztő a 440/5 helyrajzi számú összesen 25,45 ha-os ingatlanon, zöldmezős beruházásként 2 db 38.000 m²-es logisztikai raktárcsarnok épületet, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra elhelyezését tervezi. A tervezett csarnoképületekben több szintes iroda funkciójú épületrész és szociális igényeket kiszolgáló blokk kialakítását is szeretnék biztosítani. Továbbá az elhelyezésre kerülő csarnokokhoz kapcsolódóan felszíni személygépkocsi és kamion parkolók kerülnek kialakításra, amely kb. 239 db férőhelyes személygépkocsi, valamint 26 db kamionos várakozóhelyet jelent.

A területfelhasználás módosítási igénye során kb. 7,63 ha-on történik majd beépítés, és a terület beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági Gksz-1 jelű övezetből Gksz-8 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

A vizsgált terület jelenleg beépítetlen, növényzettel borított, közműellátással és közműbekötéssel nem ellátott. A vizsgált területtől délre fekvő településrész minden utcájában a teljes közműellátás kiépítésre került.

A területfelhasználás övezetmódosítással változik meg, amelyhez a településszerkezeti és szabályozási tervek módosítása is szükséges, ezek előkészítéséhez és megalapozásához készül a telepítési tanulmányterv, amely a település önkormányzatának a döntés előkészítését segíti.

A telepítési tanulmánytervben a közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházás okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottság, hogy Herceghalom teljes területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen lévő települések közé tartozik. Ez a természeti adottság a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozza meg, de a továbbtervezés során az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni. A település közigazgatási területét a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi övezete nem érinti. Továbbá a tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási mélyvíz védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbázist nem érint.

A vizsgált terület domborzati adottsága, hogy észak-nyugati irányba, a Paplaposi-patak felé lejt. A telken belüli terepszint különbség jelentős, az északkeleti határon a terepszint 165 m, addig az északnyugati határon 152,5 m, a terepszint különbség 12,5m.

Közművekkel összefüggő művi adottság, illetve közmű korlátozó tényezők nem érintik/terhelik a vizsgált területet.

A közművek vizsgálata a vizsgált területet is magába foglaló településrendezési eszközök szakági munkarészeként és az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült.

Víziközművek

Vízellátás

Herceghalom vízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV Kft.), biztosítja a BIRV (Bicskei Regionális Vízmű) regionális rendszeréről, amelynek fő alapbázisa a Tatabányai XIV/a aknakút és kisebb vízbázisok. Herceghalom ellátására a regionális rendszer Zsámbék-Etyeki NA 300-as szakaszáról egy NA 150-es leágazás épült ki, amellyel a helyi ellátó rendszer 50 m³-es, ellen nyomó tározóként funkcionáló víztornyát (tfsz: 116,60 mBf.) töltötték. Mára ezt a víztornyot az ellátó rendszerből lekapcsolták, így a nyomást az EDV regionális rendszer felől tudják biztosítani. A regionális rendszerben a nyomásviszonyok változóak, így a település ellátó rendszerében időszakosan nyomásproblémák léphetnek fel.

A község vízellátó hálózati rendszere 100 %-os szintre van kiépítve, azaz minden utcában megépült a vízvezeték. A regionális ivóvízellátó rendszerről biztosítva elegendő mennyiségű és jó minőségű ivóvíz áll a lakosság rendelkezésére.

A vizsgált területet kiépített vízellátó hálózati rendszer nem érinti, közüzemű vízellátással nem rendelkezik.

Legközelebb kiépített ivóvíz hálózati csatlakozásra a település belterületén, a fejlesztési területtől délre kb. 300 m-re a Zsámbéki út és a Kiserdő utca nyomvonalán kiépített NA 160-as KPE ivóvízvezetékéről, vagy a területtől keletre kb. 350 m távolságra a zsámbéki pihenőhelyet kiszolgáló NA 100-as KPE ivóvíz célvezetékre rácsatlakozva van lehetőség.

Tűzvíz ellátás

A település beépített területein a vízvezetékekre az előírásoknak megfelelően a szükséges tűzvíz csapok elhelyezésre kerültek, amelyek a térség számára a jelenlegi igényeknek megfelelő tűzvíz ellátást biztosítani tudják.

Szennyvízellátás, szennyvízkezelés

Herceghalom elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője szintén az ÉTV Kft. A településen keletkezett szennyvizet a saját szennyvíztisztító telepe fogadja és tisztítja, az elvezetendő tisztított szennyvizet befogadja a Békás-patak.

A szennyvíztisztító telep Herceghalom keleti részén üzemel, hidraulikai terhelése: 600 m³/nap, szaghatásvédelmi területe 150 m, üzemeltetője az ÉTV Kft, tulajdonosa az Önkormányzat. A telep teljes kihasználtság mellett működik, befogadó kapacitással nem, vagy csak igen szűkösen rendelkezik.

A fejlesztéssel érintett területet kiépített szennyvízgyűjtő-hálózati rendszerek nem érintik, közüzemű szennyvízelvezetéssel nem rendelkezik. A területén csak kommunális szennyvíz keletkezik, ipari jellegű szennyvíz keletkezése nem várható.

Legközelebb található kiépített szennyvízcsatorna hálózati csatlakozási lehetőség a területtől délre a Kiserdő úton keresztül az Őszirózsa útnál van kb. 600 m-es távolságra, vagy a területtől keleti irányba indulva a Gesztenyés útnál kb. 750m-re áll rendelkezésre.

Csapadékvíz elvezetése

A település kül- és belterületeiről a csapadékvizek elvezetése nyílt árkos rendszerrel történik, egy vagy kétoldali árkok segítségével. A település területén a Paplaposi-patak, a Kígyós-patak és a Békás-patak gyűjti össze a keletkező csapadékvizeket és szállítja tovább a Benta-patakon keresztül a végső befogadóba, a Dunába.

Mivel a fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen és növényzettel borított, ezért területén a csapadékvizek jellemzően elszikkadnak.

A fejlesztéssel érintett terület helyi adottsága csapadékvíz elvezetés szempontjából, hogy dél-nyugati oldalán halad a Kígyós-patak mellékága, a Paplaposi-patak. Az önkormányzati kezelésű patak karbantartására a patak part élétől számított 3-3 m-es sávot szabadon kell hagyni. A vízgazdálkodási területként lejegyzett patakokat egyéb célra hasznosítani kizárólag vízjogi engedély alapján a területileg illetékes hatóság engedélyével lehet.

ENERGIAELLÁTÁS

Herceghalom területén az energiaellátás megoldásához a villamosenergia és a földgáz is rendelkezésre áll. A vizsgált terület energiaellátására elérhető közelségben a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia áll rendelkezésre, amellyel a világítási és technológiai célú energia igényeken túl a termikus energiaellátás lehetősége is biztosítható, bár ez utóbbi főleg a hűtő-fűtő klímaberendezések elterjedésével vált széles körben népszerűvé.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.

A vizsgált területhez legközelebb kiépített 22 kV-os közepesfeszültségű villamosenergia hálózat a Zsámbéki úton halad oszlopsoron kiépítve.

Földgázellátás

Herceghalom földgázellátásának üzemeltetője az OPUS TIGAZ Zrt. A település gázellátásának bázisa Zsámbék észak-nyugati szélén üzemelő MOL gázátadó állomás, amelyből egy NA 160-as 6 bar-os nagyközép-nyomású vezetéken keresztül táplálják be a település gáznyomáscsökkentő állomását.

A településen belül a gázelosztás közepnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítás jellemzően telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A vizsgált területhez legközelebb kiépített közepnyomású földgázvezeték hálózat a Zsámbéki úton halad.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható Herceghalom területén. A település területén éves szinten 2200 körüli a napos órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával biztosítható.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

Herceghalom vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt biztosítja, és a 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat részben földalatti, részben oszlopokra szerelten épült.

A vizsgált területtől délre haladó Zsámbéki út nyomvonalán üzemel legközelebb alépítményben kiépítve Telekom hírközlési kábelhálózat.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes szolgáltatást a vezetékek nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák Herceghalmon és a környező településeken elhelyezésre kerültek. A vizsgált területtel kelet felől szomszédos telken egy Telekom antenna található.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A fejlesztéssel érintett 440/5 hrsz-ú telek tulajdonosa a 25,45 ha-os területen 2 db 38.000 m²-es logisztikai raktárcsarnok épület, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra elhelyezését tervezi. A tervezett csarnoképületekben kétszintes iroda funkciójú épületrész és szociális igényeket kiszolgáló blokk kialakítását is szeretnék biztosítani az ehhez szükséges parkolókkal (238 db személyautó és 26 db kamionparkoló).

A hatályos településrendezési eszközökben Gksz-1 beépítésre szánt kereskedelmi, gazdasági területként nyilvántartott terület Gksz-8 övezeti módosítása szükséges ahhoz, hogy a tervezett logisztikai fejlesztés megvalósítható legyen.

Az övezet módosítással a terület továbbra is beépítésre szánt területi hasznosításban marad. **Figyelembe véve a hatályos helyi építési szabályzat (ez egy rendelet) beépítésre szánt területhasznosítására vonatkozó előírásait a területen a teljes közműellátás kiépítése szükséges!**

A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közüzemű, közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

A vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindkét esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

Mindkét energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a közműellátás kiépítéséhez szükséges közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Tárgyi területet délről megközelítő közúton keresztül van lehetőség a közműellátást a legrövidebb távolságból kiépíteni.

A tervezett új beépítés teljes közműellátásához szükséges várható tervezői közműigény prognózisa a beruházó által készített előzetes vizsgálati dokumentáció alapján kiegészítve a következők:

Vízigény	Tűzvíz igény épületenként	Keletkező szennyvíz	Villamos-energia igény (kW)		Termikus energia igény (kW)		Földgáz igény
m ³ /nap	l/s	m ³ /nap	közháló- zatról	megújuló- val	közháló- zatról	megújuló- val	nm ³ /h
20	Külső 4200 Belső 300	20	1900	475	1140	285	158

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznek, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni.

A közmű szakági munkarész készítése során a közműszolgáltatói nyilatkozatok kiküldésre kerültek, a nyilatkozatok bekérése folyamatban van. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a fejlesztési szándék megvalósításának továbbtervezését követően az igények felülvizsgálatára is szükség lesz és az egyes építményekre meghatározott közműigényeket kell a szolgáltatók fele bejelenteni, valamint az arra adott közműnyilatkozatok alapján lehet a közműellátást kiépíteni. A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Vízellátás

A település belterületi részén új víztorony elhelyezése tervezett.

A fejlesztő kutat tervez fúrt a területének vízellátásához, de TRSZ-ben nyitott arra is, hogy településszintű közműfejlesztésekről tárgyaljon.

A javasolt beépítés teljes megvalósítása esetén a prognosztizált vízigény 20 m³/nap. A fejlesztő a víziközműhálózatra történő csatlakozáshoz szükséges hálózatbővítéssel számol.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a fejlesztéssel érintett beépítésre szánt területen építeni a hatályos helyi építési szabályzat előírásai szerint csak a teljes közműellátás kiépítése mellett lehetséges! Tehát ehhez a közüzemű vízellátás kiépítése is szükséges, attól eltekinteni nem lehet.

A kedvező fenntarthatóságra való törekvés és a víztakarékosság érdekében a tervezett helyi vízbeszerzésnek-saját használatú kút létesítésének- vízjogi engedély alapján akadálya nincs, annak vízminőségének függvényében a felhasználása azonban csak saját felelősségre történhet egyéb nem ivóvíz minőségű vízellátást igénylő tevékenységhez (pl. locsolás, WC-öblítés). Közhálózati ivóvizet kizárólag csak az ivóvíz minőségű ellátás céljára szabad igénybe venni.

A fejlesztéssel érintett terület közüzemű vízellátásának biztosítására két alternatíva is rendelkezésre áll. Az elsődleges opcióként a területtől délre, kb. 300 m-re a Zsámbéki út és a Kiserdő utca nyomvonalán kiépített NA 160-as KPE anyagú ivóvízvezeték vehető figyelembe, amelyről a tűzvíz igény kiszolgálása is biztosítható. A másik lehetőség a fejlesztéssel érintett területtől keletre kb. 360 m távolságra a Zsámbéki pihenőhelyet kiszolgáló NA 100-as KPE ivóvíz célvezeték, amelyre a szolgáltató hozzájárulásával a rácsatlakozási lehetőség adott, de ez a kisebb átmérőjű vezeték, így csak a szociális vízigény ellátását tudná maximálisan biztosítani.

Tűzivíz ellátás

A fejlesztéssel érintett területen az új beépítés igényeihez igazítva újabb tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni.

A továbbtervezés során a tényleges tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. Amennyiben a helyi vízbeszerzésről a szükséges tűzivíz mennyiség nem lenne vételezhető, akkor helyi tűzivíz tárolót kell fenntartani-létesíteni. Fejlesztés során külön tűzivíz tároló kerül létesítésre.

Az építési engedélyezési tervhez készített Műszaki leírás szerint a csarnokok tűzivíz ellátását sprinkler tűzioltórendszerrel tervezik megoldani, ehhez pedig sprinkler gépház és tartály kiépítése tervezett.

Öntözővíz ellátás

A fejlesztéssel érintett terület fenntarthatósága meghatározó szempont. Az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében, valamint az ivóvízzel való takarékos bánásmód érdekében csak az ivóvíz minőséget igénylő vízellátást célszerű a közhálózatról megoldani. Egyéb, nem ivóvíz minőségű vízellátásra, mint például a locsolási igény, helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A javasolt beépítés teljes megvalósítása esetén a prognosztizált keletkező szennyvíz mennyiség 20 m³/nap.

Már korábban az érintett szolgáltató, az ÉTV Kft. nyilatkozott arról, hogy szennyvízcsatorna hálózatának bővítésével (meghosszabbításával) a fejlesztéssel érintett terület szennyvízelvezetése biztosítható.

A települési csatornahálózatra való csatlakozás kiépítése a beruházás keretein belül kerül megvalósításra.

A fejlesztéssel érintett terület közüzemű közcatornás szennyvízelvezetésének kiépítésére a vízellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan szintén két opció áll rendelkezésre.

Az elsődleges opció a módosítással érintett terület szűk térségében, a Kiserdő út nyomvonalán az Őszirózsa úton kb. 600 m-es távolságra kiépített gravitációs szennyvízcsatorna áll rendelkezésre. A másik csatlakozási lehetőség a területtől keleti irányba, a Gesztenyés útnál kb. 750m-re kiépített gravitációs szennyvízcsatornára való rákötés.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Mivel a fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen és növényzettel borított, ezért területén a csapadékvizek jellemzően elszikkadnak.

A javasolt beépítés megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya megnő, a burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A tervezett beépítés esetén, tekintettel a terület jelenlegi beépítetlenségére, így jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belül kell visszatartani, vagy megfelelő előkezelést követően elszikkasztani, illetve locsolási célra felhasználni.

Az illetékes Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság tájékoztatása szerint a fejlesztéssel érintett területen kb. 1200 m³ záportároló kapacitásra van szükség.

Az építési engedélyezési tervhez készített Műszaki leírás alapján a fejlesztési területen belül több (4 db) összesen 1120 m³ nyílt felszínű záportározó kapacitás biztosítása tervezett nyílt felszínű záportározók kialakításával, ahová a szennyeződő felületekről (parkolók, rakodó területek) a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül kerülnek bevezetésre. A szükséges tárolókapacitás méretezésénél 4 éves gyakoriságú 10 perces csapadékkéntesség került figyelembevételre. Ezen felül a tetőfelületi csapadékvizeket az épületek zöldsávjában részben dréncső rendszer segítségével kavicsos ágyazaton tervezik elvezetni.

A csapadékvizek elvezetésénél törekedni kell a csapadékvizek helyben tartására és helyben történő felhasználására. Az átmeneti záportározás megoldása mellett -a keletkező többlet csapadékvizek késleltetett továbbszállítását a fejlesztési területen a Paplaposi-patak irányába történő vízelvezetés kiépítésével lehet biztosítani, amennyiben arra annak kezelője befogadói nyilatkozatot ad. A vízgazdálkodási területként lejegyzett patakot egyéb célra hasznosítani kizárólag vízjogi engedély alapján a területileg illetékes hatóság engedélyével lehet.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy mind a csapadékvíz szikkasztás, és az élő vízbe való bevezetése is vízjogi létesítési engedély köteles tevékenységek. A továbbtervezés során szükséges tározási kapacitás és csapadékvíz szikkasztás lehetőségének meghatározáshoz talajmechanikai és szikkasztási vizsgálat szükséges.

Energiagazdálkodás és energiaellátás

A közelmúltban kialakult energiaválság az energiaellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé. Az elméleti lehetőség a földgázellátás kiépítésére ugyan biztosított, de a földgáz beszerzésének nemzetközi bizonytalansága és a már tapasztalható árrobbanása ezek hasznosítási, igénybe vételi lehetőségét megkérdőjelezi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A beruházó döntése esetén az új tervezett logisztikai funkciók termikus célú energiaellátására is igényelhető a villamosenergia. De a beruházó döntése esetén a termikus energiaellátásra a földgáz is igénybe vehető.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

A beruházó számára a tervezői javaslat, a hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiatfüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompenzálására is alkalmas. Mivel a nyári hűtés optimális energiaellátására a villamosenergia plusz megújuló energiahordozó használata a legkedvezőbb, amely rendszer egyben a téli hőellátásra is alkalmassá tehető, célszerű az energia-mix kialakításában a villamosenergiára támaszkodni. A levegős hőszivattyú fűtésre-hűtésre egyaránt alkalmas, ezért ennek igénybevétele is javasolható.

Villamosenergia-ellátás

A fejlesztéssel érintett terület tervezett hasznosítása során és a beruházó által választott energia-mix igénybevétele esetén a várható villamosenergia igény legközelebb 300m-es távolságra, a Zsámbéki útról, vagy a területtől keletre 440m távolságra kiépített 22 kV-os középvezetési oszlopokon vezetett villamosenergia hálózatról kiépítendő leágazással és arra telepített transzformátor állomással biztosítható. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A megújuló energiatermelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

Földgázellátás

A fejlesztéssel érintett területen a tervezett beépítések megvalósítása esetén, a prognosztizált villamosenergia igény 158 nm³/h.

A fejlesztéssel érintett terület termikus energiaellátására, amennyiben a beruházó az energia mix kialakításában a földgáz igénybevétele mellett dönt, akkor a szükséges gázellátás kiépítésének lehetősége legközelebb a település beépített részén, a Zsámbéki úton kiépített DN 90-es KPE középnyomású földgázvezetékéről lecsatlakozva kb. 300 m-es távolságra áll rendelkezésre, vagy kelet felől kb. 700m-es távolságra a szintén a Zsámbéki úton haladó DN 110-es középnyomású földgázvezetékéről való leágazással biztosítható a terület ellátása. A várható igények kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A fejlesztési terület új beépítése során a megújuló energiahordozók alkalmazására elsődlegesen a napenergiát és a levegős hőszivattyús rendszerek állnak rendelkezésre, de esetlegesen a geotermikus hőszivattyúk alkalmazása sem kizárható.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Herceghalom területén a kedvező fekvésű napos területeken 2200 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válnia.

A fejlesztéssel érintett terület energia igényének legalább 25 %-ban a megújuló energiahordozóval történő kiszolgálásához napelem panel elhelyezésére van lehetőség.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A vezetékes hírközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat szolgáltatási jogot.

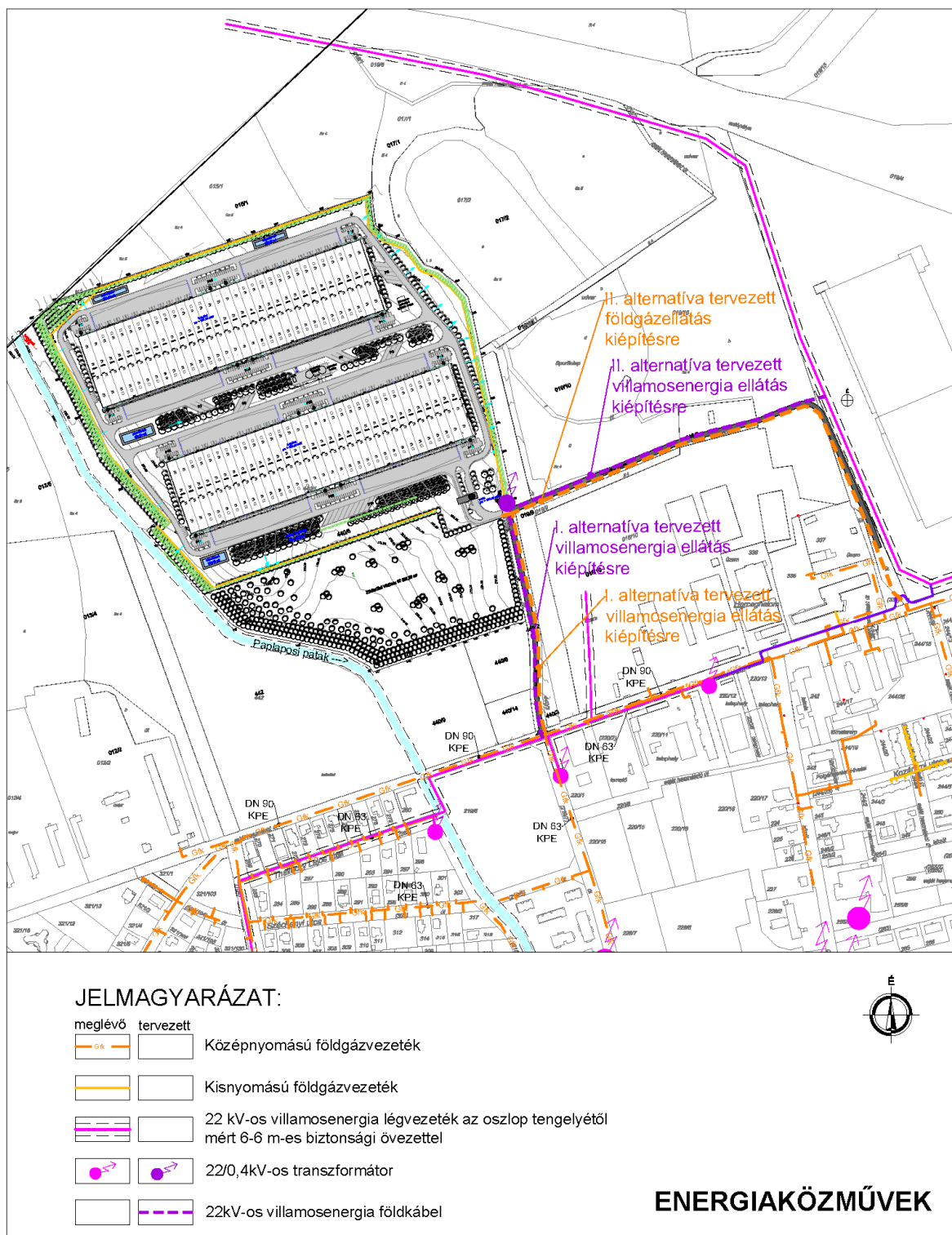
A hálózatépítésre vonatkozóan a település arculatának alakítása megkívánja, hogy a hálózatépítés pontosan a várható többszereplős szolgáltatásra szigorúan szabályozott legyen. Ennek érdekében a belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területein, így ezen a tervezett logisztikai funkciót ellátó területen is az új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad kiépíteni.

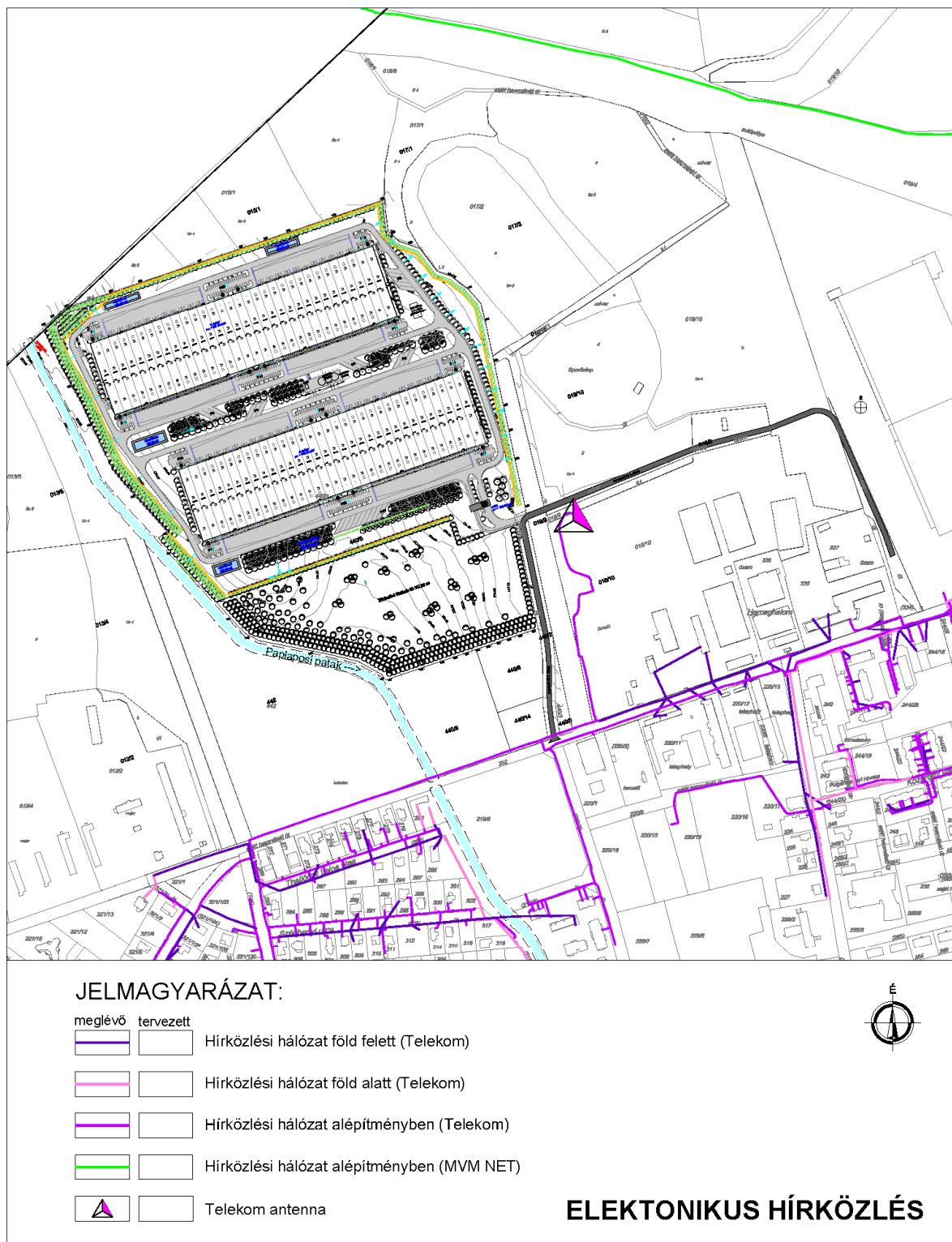
Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékek nélküli szolgáltatás biztosítása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a TKR-ben rögzített előírások figyelembevételével.

Az alábbiakban a fejlesztési területre vonatkozó meglévő és tervezett közműellátás kerül bemutatásra.







Cb) Közlekedés – vizsgálata és fejlesztési javaslata

Hálózati kapcsolatok

A tervezett fejlesztés nem befolyásolja a terület közúthálózati kapcsolatait. A közlekedéshálózat megtartja a kialakult, és a hatályos településrendezési eszközök szerint is javasolt szerkezetet. A fejlesztési terület megközelítését az M1 autópálya, és a vele épp itt csomópontban találkozó 102sz. főút, illetve 1101j. Herceghalom-M1 összekötőút biztosítja. A főút a Zsámbéki medence, és a Pilis összeköttetését, míg a mellékút az M1 és az 1sz. főút közötti kapcsolatot adja. A fejlesztési terület közvetlenül a 1101j. mellékúton lévő csomópontból, a Zsámbéki úton keresztül közelíthető majd meg.

A főúthálózat csomópontjai jelenleg táblával szabályozott, járműosztályozós csomópontok, de tervezetten mindegyik körforgalom. Az M1 autópályának a 2x3 sávossá bővítése, és csomópontjainak átépítése beépült a hatályos településrendezési tervekbe, nem csak szerkezeti szintű jelkulcsos ábrázolással, hanem szabályozási szinten, területigénnyel is. A hatályos településrendezési eszközök az M1 csomópontokhoz hasonlóan a 1101j. út és a Herceghalom központjába vezető Zsámbéki út csomópontját is körforgalomnak javasolják, körforgalomnak megfelelő közterület-szabályozással.

A magasabb rendű tervek Herceghalmot érintően nem tartalmaznak új közlekedéshálózati kapcsolatokat. Az M100 nyomvonal kikerült a település közigazgatási területéről, az elvi nyomvonal Herceghalomtól nyugatra helyeződött át.



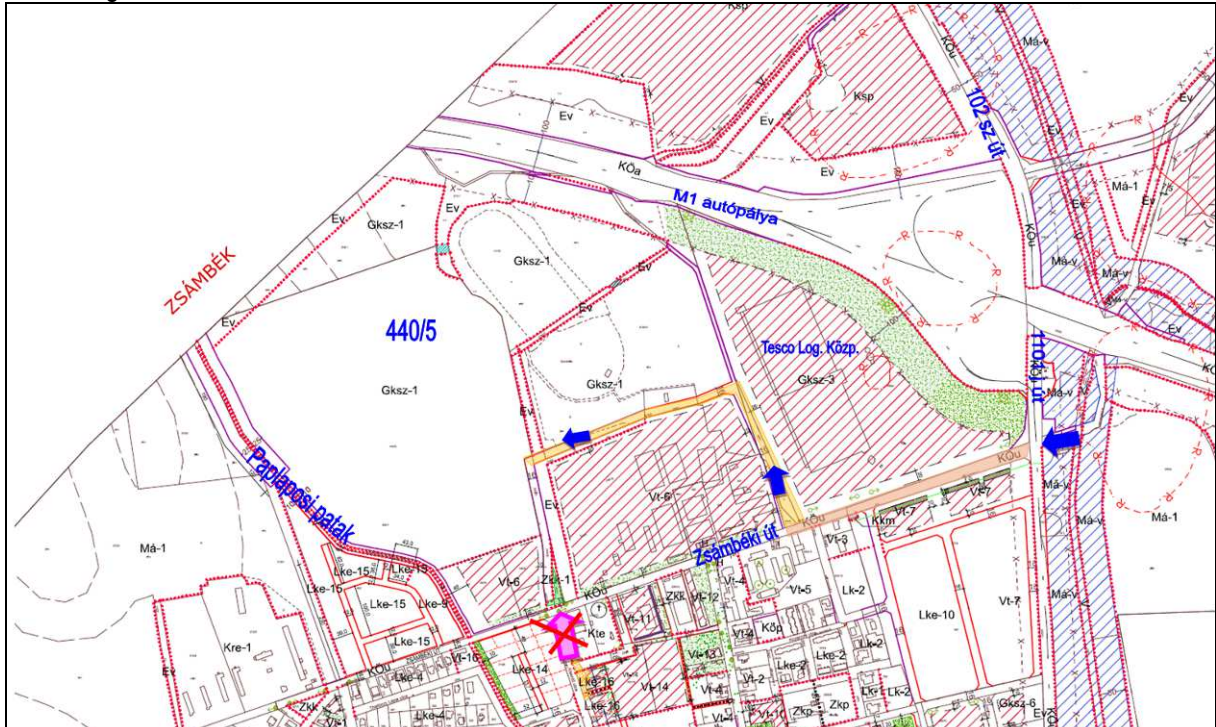
Részlet a KIRA úthálózati térképből (pirossal a 440/5 hrsz fejlesztési terület)

Belső úthálózat

A tervezett területfejlesztés területére már a hatályos szabályozás is biztosítja a közútkapcsolatot. Közvetlenül a TESCO logisztikai terület mellett indul a terület felé egy 16m szabályozási szélességű helyi kiszolgálóút. A kiszolgálóút elvileg, a hatályos SZT szerint egy „U” alakú utca, ami a Tesco mellett indul a Zsámbéki úttól, és a Kiserdő utcával szemben a Zsámbéki útra is tér vissza, de, bár végig közterületként van kiszabályozva, a Kiserdő utcával szemkötti vége közkert, nem közút. Ezt kifejezetten a gazdasági forgalomnak a lakóterületektől való távoltartása indokolja. Ugyanebből az érdekből a Tesco Logisztikai Központ bejáratát követően, az Agrosystem Zrt. Irodaháza (a Talentis Projekt szerinti Inkubátorház) telkének keleti oldalán a Zsámbéki úton 7.5t súlykorlátozó tábla került kihelyezésre. Jelenleg az „U” alakú kiszolgálóút csak elvileg, szabályozási tervi szinten létezik. A valóságban az út zsákutcaként elindul a TESCO terület mellett, de az Agrosystem Zrt. Irodaház után nem folytatódik tovább, csak az irodaház parkolóihoz vezet. Az „U” másik szára, a 440/2hrsz jelenleg „kivett út” (nem közút), viszont útként egyáltalán nincs kiépítve, kitaposott földút vezet rajta. Az Agrosystem Zrt. Irodaház és a 440/2hrsz közötti szakasz sem jogi, sem fizikai értelemben nem létezik még.

Tervezetten tehát a 440/5hrsz fejlesztési terület közvetlenül a Zsámbéki útról kap megközelítést, a tervezett „U” alakú kiszolgálóút keleti és északi szakaszának megépítésével. Az „U” alakú utca nyugati ágát képező 440/2hrsz közterület a Zsámbéki útra gépjármű-közlekedésű utcaként nem köt ki, mivel a hatályos szabályozási terv szándékosan, épp a 440/5hrsz új logisztikai terület üzemelése miatti többlet forgalomnak a lakóterületeket, az intézményi területeket (elsősorban az általános iskolát) zavaró, valamint a település egyik jelképét jelentő víztorony állagát veszélyeztető megjelenésének kizárása érdekében sorolta a közterület déli részét Zkk-1 zöldterület-közkert övezetbe. Valamint az átmenő forgalmat kizáró tábla került kihelyezésre.

Az alábbi ábrán nyilak jelölik a 440/5hrsz HATÁLYOS Szabályozási terv szerinti megközelítésének lehetőségét.



A Gksz területnek - az áthúzott (rózsaszín) nyíllal jelölt - déli, Zsámbéki út irányából történő gépjárművel történő megközelítését egy „szigetszerűen” kijelölt közkert (Zkk-1) ún. küszöb akadályozza meg. A gazdasági terület tehergépjárművel, gépjárművel történő megközelítése érdekében a hatályos szabályozási terven (kékszínű) nyíllal jelölt, a Zsámbéki úttal észak felé párhuzamosan 16 m szélességű út került kiszabályozásra.

Előzmények:

Közlekedés szempontjából a Képviselő-testület 193/2023.(XII.05.) számú határozatával döntött a hatályos Szabályozási tervben szereplő kiszabályozott utak szabályozásának megtartásával kapcsolatban. Meg kell jegyezni e döntés még az azóta hatályát vesztt Építési törvény rendelkezése alapján volt szükséges.)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény (továbbiakban: Étv), Építési Törvény 60. § (15) bekezdése értelmében a 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni. <https://njt.hu/jogszabaly/1997-78-00-00.119>

Fenti törvényi hivatkozás okán Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. decemberében a Szabályozási tervben szereplő kiszabályozott utakkal kapcsolatban – köztük a jelen fejlesztési területet megközelítő útszabályozások is - az Önkormányzatoknak döntést kellett hozniuk azok megtartásával vagy meg nem tartásával kapcsolatban.

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Szabályozási terv szerint a település területén kiszabályozott utakkal kapcsolatban a **szabályozási vonalak megtartásáról 193/2023.(XII.05.) számú határozatában döntött.** Lásd Terviratok 4. melléklet.

Tervelőzmények

A jelen fejlesztési terület megközelítésének lehetőségeit, a fejlesztés várható közlekedési hatásait korábban több tanulmány is vizsgálta (2022. márciusban VALUE4REAL Kft.: „Közlekedési hatásvizsgálat Herceghalom 440/5 hrsz ingatlanon logisztikai központ létesítéséhez kapcsolódóan”, 2022. augusztusban UNITEF Zrt.: „Herceghalom, Zsámbék Gksz területek feltáró útja, közlekedési tanulmány”, 2024. áprilisban InnoStruktúra Kft.: „Közlekedési Hatástanulmány”). A tanulmányok több feltáróúti változatot vizsgáltak, illetve az egyik útváltozat (az M1 autópályával párhuzamos feltáróút 8szervízút) megvalósíthatóságának a paramétereit dolgozták ki, továbbá a meglévő közúthálózat terhelhetőségével is foglalkoztak. A tanulmányok alapján összefoglalóan megállapíthatóvá vált, hogy

- a terület megközelítésére a hatályos településrendezési eszközök szerinti útvonal a reális,
- a Zsámbéki úti burkolaton a Tesco bejárat és a Kozáromi út között a megnövekedett forgalom 3 év alatt elemésztheti a pályaszerkezet élettartamát,
- a Zsámbéki út szélesítésére, új sávok kialakítására elsősorban nem a forgalom nagysága, hanem a gazdasági és a városi forgalom elválasztása érdekében van szükség,
- a Zsámbéki út-új iparterületi út „T” csomóponti kialakítása, kapacitása a fejlesztést követően is megfelelő,
- a Zsámbéki út-1101j. úti csomópontjában a forgalomszabályozás jelenlegi módjának a felülvizsgálatára lehet szükség, körforgalmú átépítés esetén kapacitásproblémák távlatban sem merülnek fel,
- az autópálya-csomópontokban már a jelenlegi forgalom mellett sincs kapacitástartalék, a kapacitás a körforgalmi átépítést követően lesz megfelelő.

Az ezen tervelőzményekben tisztázott feltételek, és lehetőségek ismeretében a fejlesztő egy újabb tanulmánytervet készíttetett (2025. novemberében Tordillo Bt.: „Herceghalom Zsámbéki út négysávossá bővítése a 1101j. út és a 439/1 hrsz. út közötti szakaszon”) a terület hatályos településrendezési eszközök szerinti megközelítésének részletes kidolgozására. A tanulmányterv rögzíti, hogy a Zsámbéki út érintett szakaszának négysávossá tételéhez az út területének szélesítése szükséges, ami kizárólag északi irányban lehetséges. A szélesítéssel együtt a meglévő pályaszerkezet megerősítésére is szükség van. Az útszélesítésből adódóan a Talentis Business Park terület előtti meglévő járda egy oldalon elbontásra kerül, ennek pótlása is szükséges a szélesített út mellett.

Javaslat

A tanulmánytervi tervelőzmények alapján tehát a fejlesztési terület a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően, közvetlenül a 1101j. mellékúton lévő csomópontból, a Zsámbéki úton keresztül közelíthető majd meg. A várható forgalom, a kapott adatszolgáltatás szerint, a tervelőzményekben szereplő méretezéshez képest nem növekszik. A négy-sávúsítás a forgalom optimalizálás érdekében történik!

A tervezett területfejlesztés megközelítő útjának a területét már a hatályos szabályozás is biztosítja. Nincs biztosítva ugyanakkor a Zsámbéki út érintett szakasza négy-sávúsításának a területe. A TESCO bejáratánál jelenleg van még egy jobbrakanyarodó sáv is, és legalább a lehetőségét meg kellene tartani ennek a külön jobbrakanyarodó sávnak a javasolt 2x2 sávossal kialakítás mellett is. A Zsámbéki út bevezető szakasza a fejlesztési terület irányában így 3 sávossal lenne, ebből a szélső sáv a Tesco Logisztikai Központ jobbra kanyarodó sávja, a középső a fejlesztési terület irányába haladó, majd oda jobbra forduló sáv, a belső sáv pedig a Zsámbéki út nyugati végéig vezet, a Móric liget lakópark felé.

Mindenképpen helyet kell biztosítani a csapadékvíz-elvezetésnek, és át kell építeni a rézsút. A mai TESCO terület egy részét közterületként kell kiszabályozni, és a TESCO jelenlegi Zsámbéki úti csatlakozása is átépítéssel érintett. A tanulmánytervi keresztmetszelvevények a pontos terület-igénybevételhez nem adnak elég információt, útépítési tervre lenne szükség. Az útszélesítést a jelen TTT-t követően kidolgozásra kerülő Szabályozási tervmódosítása során kell pontosítani. A Szabályozási terv módosításának keretében pontos geodéziai felmérésre van szükség egyrészt a rézsű területének, másrészt az utat mindkét oldalán szegélyező fenyőfásor pontos helyének az ismeretéhez, az ezek figyelembevételével történő konkrét szabályozáshoz.

Ki kell emelni, hogy a korábbi TTT szerint prognosztizált és a jelen TTT szerinti forgalom nem nőtt, a 2x2 sávúsítás csak a forgalom szervezés optimalizálását jelenti. A jelen TTT-t elfogadó határozat alapján az út szükséges mértékű szélesítését majd a TTT-t követő rendezési tervmódosítás szabályozza ki, a TTT koncepcionális elképzelésére alapozva.

A hatályos rendezési terv, Településszerkezeti és Szabályozási tervei biztosítják a Zsámbéki út-1101j. úti csomópont körforgalmi átépítésének a területigényét. Az országos úti érintettség miatt a csomópont átépítése nem települési kompetencia, az önkormányzatnak lobbizni kell, hogy az M1 csomópontokkal párhuzamosan ez a csomópont is épüljön át körforgalommal. Ameddig marad a mai csomóponti kialakítás, az országos úton nagyon rövid jobbra sáv marad a Zsámbéki útra bekanyarodóknak, és a csomópontból csak 1 sávban lehet befordulni a Zsámbéki útra, csak a csomópont után bővül a Zsámbéki út 2 sávra. A Zsámbéki útról kifordulóknak most 1 jobbra/egyenesen, és egy balra sáv áll rendelkezésére, a tanulmánytervi tervelőzmények szerint ennek a forgalomszabályozásnak a felülvizsgálata is szükséges (pl. két sávból lehetővé tett balrakanyarodással), ami szintén az országos utat is érintő beavatkozást jelent.

Összefoglalva, a csomópont körforgalmi átalakítása javasolt, ennek területigénye biztosított, a megvalósítás a települési szintet meghaladó kompetencia, megjegyzendő, hogy ennek kiépítése a jelen fejlesztés kereteit is meghaladó kérdés.

Közösségi közlekedés

A területen a közösségi közlekedést az 1sz. főúton közlekedő autóbuszjáratok, és a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal biztosítja. Az autóbuszmegálló a vasútállomás előtt van, így mindkét lehetőség a fejlesztési területtől elég nagy, mintegy 1.5km gyaloglási távolságra érhető el. Manapság azonban ez már sokaknak nem jelent akadályt, mivel a megállótól mikromobilitási eszközökkel könnyen eléri az úticélt.

A gazdasági területek sokszor vállalati buszjáratokat biztosítanak a dolgozóik számára, ez a fejlesztési terület megközelítését is segítheti.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Országos, vagy térségi kerékpárút Herceghalmot a magasabb szintű tervek szerint nem érinti. Kijelölt kerékpáros útvonalként is egyelőre csak egyes határoló országos utak vannak kijelölve. A helyi úthálózat általában kerékpározásra is használható. A hatályos településszerkezeti terv tervezett helyi kerékpárutat jelöl a Zsámbéki út mentén, a fejlesztési terület környezetében az út északi oldalán, a TESCO területtel határos szakaszon az út déli oldalán.

A gyalogos közlekedést kiszolgáló járdák sok helyen hiányoznak, a fejlesztési terület közelében a Zsámbéki úton, a Talentis Business Park melletti szakaszon van járda. Az útszélesítésből adódóan a meglévő járda egy oldalon elbontásra kerül, ennek pótlása szükséges a szélesített út mellett.

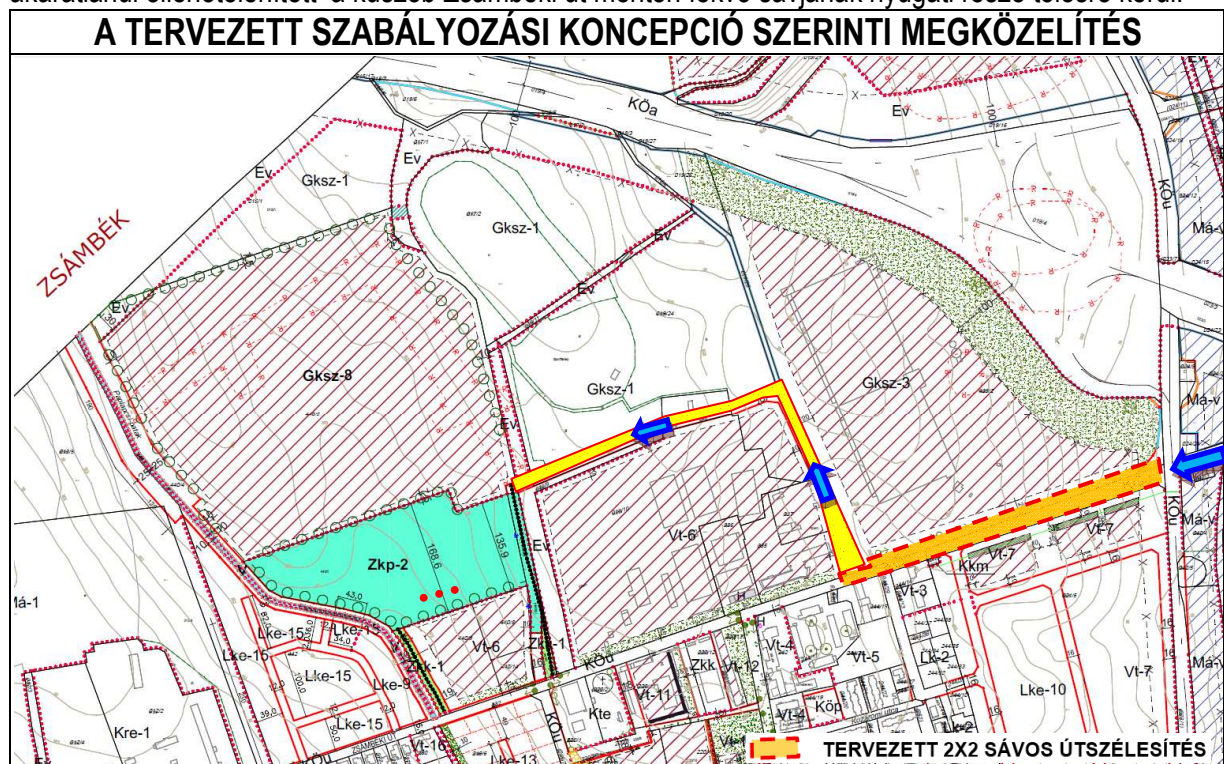
A fejlesztési terület megközelítésére szolgáló, 16m szabályozási szélességű tervezett utcában a kerékpáros/gyalogos közlekedésre szolgáló sáv, járda is elfér. A gyalogos/kerékpáros kapcsolatot a 440/2hrsztű szakasz közkert részén is mindenképpen javasolt kialakítani, a közösségi közlekedéstől érkező, vagy az esetleges helyi dolgozók számára. Ezen az útvonalon történő gyalogos- és kerékpáros megközelítés kiépítése kifejezetten szerepel a fejlesztő által vállalt közcélú fejlesztések között a TRSZ-ben.

Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

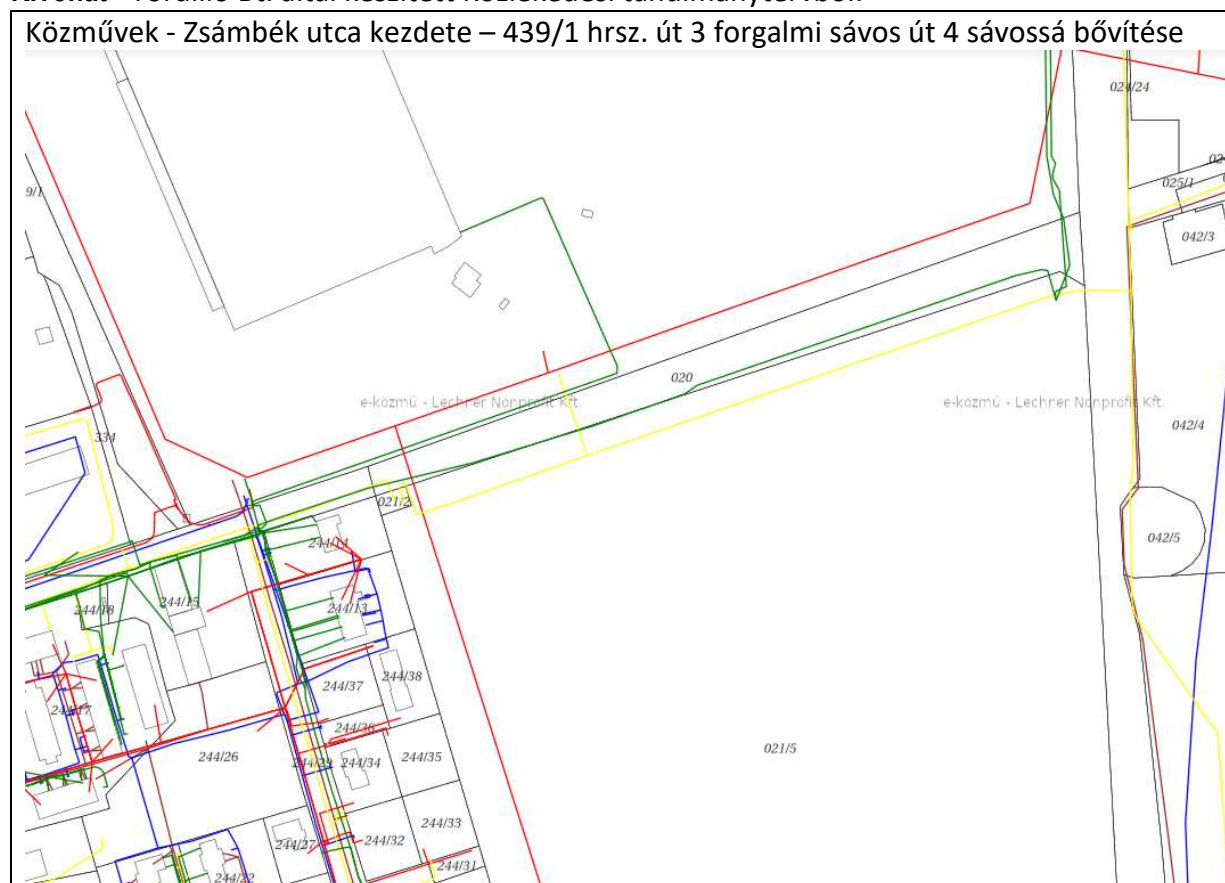
A Szabályozási termódosítás jelen TTT szerinti közlekedési területet érintő koncepciója

A fejlesztési terület déli részén tervezett közpark területének kijelölése okán a fejlesztési területhez déli irányból, a Zsámbéki út felől kiszabályozott 16 m szélességű út fejlesztési területhez vezető út északi szakasza a tervezett közpark területébe kerül átsorolásra. Ennek következtében a fejlesztési terület déli tervezett közpark része egy területnyúlvánnyal eléri a gépjárművel a Zsámbéki út mentén a Gksz terület gépjárművel történő megközelítését akadályozó ún. küszöbként kijelölt Zkk-1 közkert övezetű területet. Ezáltal a közpark és közkert által biztosított zöldterület folyamatos lesz a Zsámbéki útig. Mivel a gazdasági terület megközelítése eddig sem volt lehetséges a Zsámbéki út mentén kialakított Zkk-1 külszöb terület miatt, e küszöb feleslegessé válik, mivel e küszöb ugyanakko a Vt-6 építési övezetben a közvetlenül nem a Zsámbéki út mentén fekvő építési telek gépjárművel történő megközelítését is akaratlanul ellehetetlenített a küszöb Zsámbéki út mentén fekvő sávjának nyugati része tölésre kerül.



A tanulmányterv célja a Herceghalom 440/5 hrsz ingatlanra tervezett új logisztikai parkhoz kapcsolódó bekötőutak miatt megnövekedő forgalom kapcsán a Zsámbéki út 1101 j. út és 439/1 hrsz. út közötti szakaszának négy-sávossá tételének kidolgozása.

Kivonat - Tordillo Bt. által készített Közlekedési tanulmánytervből:



Az úttól északra, a Zsámbéki út helyrajzi számától ~13,00 méterre középfeszültségű légvezeték nyomvonala húzódik, ez elég távol esik az úttól ahhoz, hogy áthelyezése nem szükséges. Közvilágítás a szakaszon az út déli oldalán húzódik, így ez sem érintett.

A szakaszon hírközlés földkábel található az érintett helyrajzi számon, ennek áthelyezése és/vagy védelembe helyezése indokolt lehet. A fentiek alapján oszlop áthelyezés és légvezeték kiváltás a szakaszon nem szükséges. A gázvezeték nyomvonala a nagyrészt a szomszédos ingatlanon halad, csak a szakasz végén jelenik meg a meglévő út burkolata közelében. Szükséges beavatkozás a szolgáltató nyilatkozatától függ, jelen tanulmányban kiváltásával nem számolunk.

Vízvezeték a szakasz végén található, kiváltása indokolt lehet.

Az esetlegesen előforduló bekötések védelembe helyezése indokolt lehet.

A teljes Közlekedési tanulmányterv az alábbi linken érhető el:

ÚT | Közlekedési tanulmányterv - Tordillo Bt. 2025. november
https://drive.google.com/file/d/1eYRNCZ0dsIOp0ERdEYoxezDsF7BUfJ2/view?usp=drive_link

Herceghalom Pest vármegyében található község, Budapesttől nyugatra, az 1. sz. elsőrendű főúttól északra, az M1 autópályától délre helyezkedik el.

A településtől délre helyezkedik el a 8101 j. Biatorbágy-Tatabánya összekötő út, valamint az 1. sz. Budapest-Hegyeshalom-Rajka vasútvonal, melyhez a településen vasútállomás is tartozik.

A települést határolja továbbá keletről a 1101 j. Herceghalom-M1 autópálya összekötő út és a 102. sz. Herceghalom-Zsámbék-Pilisjászfalu másodrendű főút.

A Zsámbéki út vizsgált szakasza Herceghalom lakóövezetét északról határolja, a 1101 j. Herceghalom-M1 autópálya összekötő út és a Tesco mögött nyugatra található 439/1 hrsz út között helyezkedik el.

A Zsámbéki út a **1101 j. úttól a TESCO csomópontig 3 sávos, ~11,00 méter szélességű** aszfalt burkolatú út, jobb oldalán kiemelt szegéllyel, bal oldalán padkával és rézsűvel.

A szakasz második felén közvilágítási oszlopok helyezkednek el az út déli oldala mentén, a padka szélén, a koronaélen.

A **TESCO csomóponttól a Kozáromi utcáig** a Zsámbéki út aszfalt burkolatú, **~6,00 méter szélességű** út, jobb oldalán füvesített padkával, bal oldalán kiemelt szegéllyel és közvilágítási oszlopokkal.



External public developments - Herceghalom
Külső közcélú fejlesztések - Herceghalom

A Közlekedési tanulmány megállapításai szerint:

- A belterület határán lévő 2x1 sávós szakasz jellemző szélessége 14-16 m. Ez a szélesség nem elegendő a 2x2 sávós keresztmetszet kiépítéséhez, szélesítéshez idegen területek bevonására, megvásárlására lesz szükség.
- Az úttal szomszédos területek övezeti besorolását, az ingatlanokon található épületek elhelyezkedését és a meglévő közművek nyomvonalát figyelembe véve egyértelműen az út északi oldalán történő szélesítés a javasolt.
- A szélesítés a 334, a 439/1 és a 439/2 hrsz ingatlanokat érintené.

Tehát a területet megvizsgálva ez kizárólag északi irányba lehetséges, ahol a település ipari területe helyezkedik el. A Zsámbéki úttól délre lakóutak találhatók, az út mellett épületekkel, melyek elbontása költséges, nem indokolt.

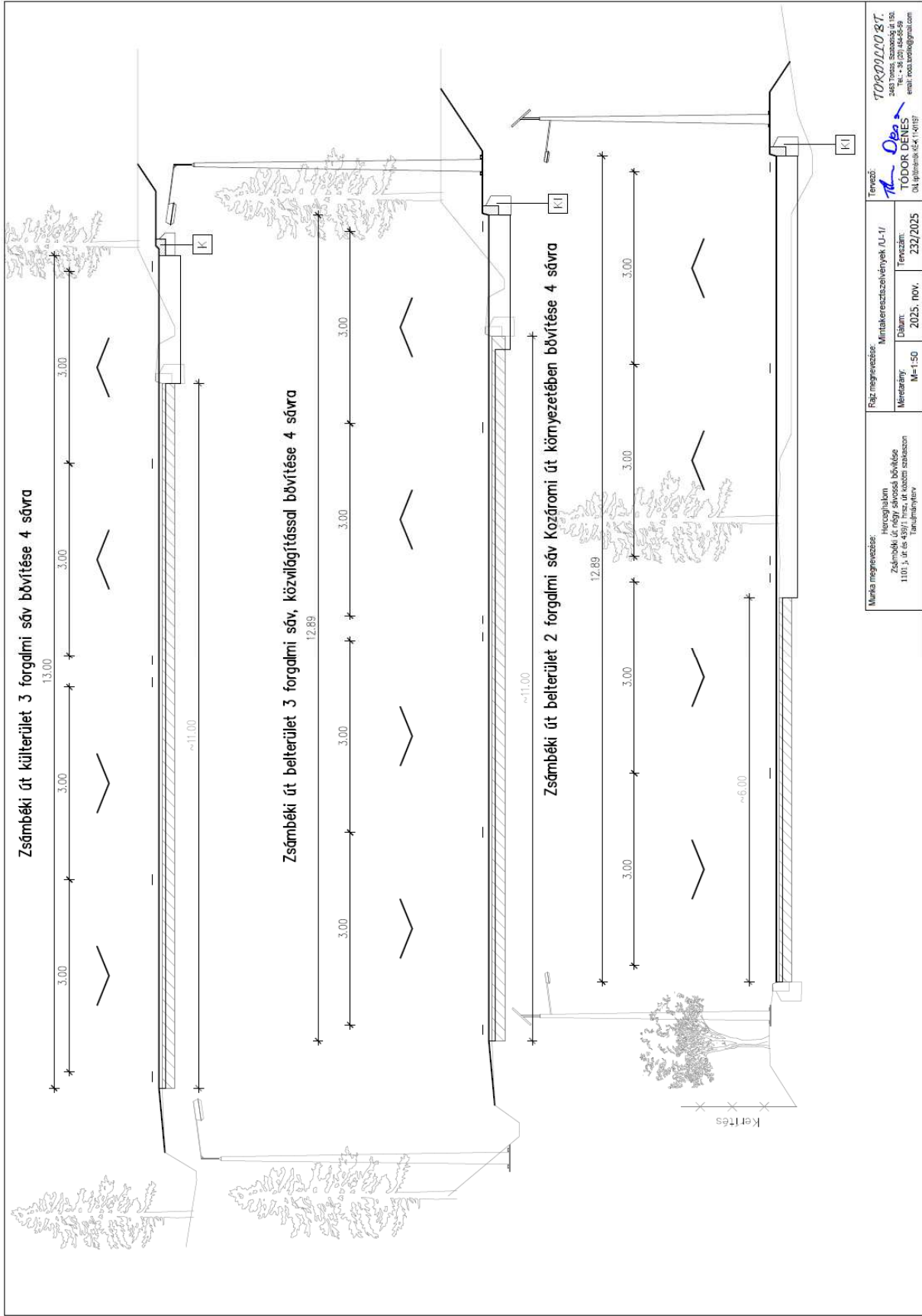
A Zsámbéki úttól északra azonban nagyobb hely áll rendelkezésre utépítéshez.

Továbbá a vizsgált területen az út déli oldalán majdnem teljes hosszban közvilágítási oszlopok helyezkednek el, míg az északi oldalon fák és zöldfelület érintett.

Meg kell állapítani, hogy e Közlekedési tanulmány keresztmetszésvényei a területigénybevételhez nem adnak elég információt, úttervre lenne szükség.

Mivel lehet, hogy meg kell tartani a jobbra kanyarodó sávot, a burkolatszélesítés miatt pedig mindenképpen helyet kell biztosítani a csapadékvíz-elvezetésnek, át kell építeni a rézsút.

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a Zsámbéki útnak a közlekedési tanulmánytervben négysávósra tervezett keleti, a 1101 j. út és 439/1 hrsz. út közötti szakaszának tervezett mintakeresztmetszésvényei.



Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a Zsámbéki útnak a közlekedési tanulmánytervben négysávosra tervezett keleti, a 1101 j. út és 439/1 hrsz. út közötti szakaszának utcaképei. (Forrás: Google Earh)





Összefoglalás:

Fentiekben jól látható, hogy a 2X2 sávosításához pontos geodéziai felmérés szükséges, mind a Zsámbéki út déli oldala menti közművek felmérése, köztük a közvilágítás közterületi lámpaoszlopai, valamint a Zsámbéki út bevezető, keleti szakaszának mindkét oldala menti fasor (részben fenyőfák) felmérése tekintetében.

A 4 sáv részére történő pontos kiszabályozás fentiek figyelembevételével mellett valósulhat meg a jelen TTT-t követő Szabályozási terv keretében.

Cc) Humáninfrastruktúra igény

A fejlesztési területen belül lakáscélra épület nem helyezhető el. Jelen fejlesztés szempontjából humáninfrastruktúra fejlesztési igény nem merül fel.

Mivel a jelen fejlesztés nem releváns változás, mert a HÉSz szerinti gazdasági területen sem lakóépület, sem lakás nem kerül kialakításra, ki kell emelni, hogy a HÉSz sem lakás, sem munkásszállás elhelyezését nem teszi lehetővé a gazdasági területen.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A terület fejlesztője a Panattoni Hungary Development Kft. , valamint a jelenlegi tulajdonos a PDC Industrial HUN First Kft. a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésére a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: **314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet**] szerinti előzetes vizsgálati eljárást kezdeményezett.

A tervezett fejlesztés, mint tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének 128. pontja - „Egyéb, az 1-127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól” - alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

Az előzetes vizsgálati eljáráshoz elkészített és benyújtott **Előzetes vizsgálati dokumentáció** (továbbiakban: **EVD**) és annak az eljárás során készült kiegészítései alapján a környezetvédelmi hatóság, Pest Vármegye Kormányhivatala Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály a PE/KTHF/14808-123/2024. ügyiratszámú határozatában (a továbbiakban: **Határozat**) a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján **az alábbi döntést hozta:**

„a Herceghalom, 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítésének

jelentős környezeti hatása nincs,

környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A tárgyi logisztikai csarnokok és kapcsolódó kiszolgáló építmények létesítése véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi engedély, valamint vízjogi létesítési, majd ezt követően vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg.”

Az építési engedélyhez és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság, hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság, természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

A Környezetvédelmi Hatóság a tervezett beruházásra vonatkozóan táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiak betartására hívta fel a figyelmet:

1. „A tervezett beruházás nem veszélyeztetheti vagy károsíthatja a védett természeti értékeket.
2. A kivitelezés során a megmaradt vagy kialakult, lokálisan értékesnek számító völgyaljai nedves gyepek, valamint a lejtőn kialakult száraz és félszáraz gyepek megóvására, fenntartására, kell törekedni. A kivitelezési munkák, ideértve a kerítésépítést és üzemi zöldterület kialakítást is, közvetlenül semmilyen formában nem érinthetik a tervezési területhez nem tartozó, lokálisan értékes maradvány élőhelyfoltokat és azok természeti értékeit. Ennek érdekében a kivitelezés megkezdése előtt a megőrzendő területeket **a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal** (2509 Esztergom, Strázsa-hegy; a továbbiakban: Igazgatóság), mint a védett természeti értékek kezeléséért felelős szervvel **egyeztetve** le kell határolni. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.

3. Ha védett növényfaj egyede előkerül a területen, szükséges az Igazgatósággal előzetesen egyeztetni annak érdekében, hogy a védett fajok állománya milyen eszközökkel őrizhető meg. Ha a helyben történő megőrzés nem lehetséges, akkor a védett fajok egyedeinek begyűjtésére és más helyre történő betelepítésére a természetvédelmi hatóság engedélyét kell kérni.
4. A kivitelezés megkezdését 5 nappal előtte az Igazgatóságnak be kell jelenteni.
5. Amennyiben az építési tevékenység során az érintett területen védett, vagy fokozottan védett üreglakó madarak megtelepednek, abban az esetben a költési és fiókanevelési időszakban (április 15. és augusztus 15. között) a költőüreges 20 méteres körzetében tilos olyan tevékenység végzése, amely a madarak költését és fiókanevelését zavarja. A fenti időszakon kívül a költőüreges rézsűk megbonthatóak.
6. Az építési munkák megkezdése előtt – a fészkelési időszakot megelőzően – az Igazgatósággal egyeztetve sűrű szövésű háló kihelyezésével meg lehet akadályozni a madarak megtelepedését az arra alkalmas rézsűkben.
7. Az építés során az ideiglenesen nyitott gödrökbe bekerült, csapdázódott állatokat – fokozottan figyelve a védett hullókra, kételtűekre és kisemlősökre – naponta és a betemetés előtt ki kell menteni és szabadon kell engedni.
8. A beruházás során szükségessé váló fa és cserje kivágást vegetációs időszakon kívül, szeptember 1. és március 1. között lehet végezni. Vegetációs időszakban esetlegesen szükségessé váló növényzetirtást a védett madárfajok védelme érdekében az Igazgatóság szakembereivel a helyszínen egyeztetni kell.
9. Ha a technológia lehetővé teszi, akkor valamilyen természetes színárnyalatú (pl. sötétzöld, sötétbarna, szürke, paszellszínek stb.) lefestést végezzenek a tíz méternél magasabb építmények esetén.
10. Növénytelepítés esetén a terület táji és termőhelyi adottságainak megfelelő, őshonos növényfajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.

A Környezetvédelmi Hatóság a Határozatában a földtani közeg védelme és a hulladékgazdálkodás szempontjából is kötelezettségeket határozott meg, amelyek többsége a létesítés / építés és az üzemeltetés időszakára vonatkozik, ahol a magasabb rendű jogszabályi követelmények betartását szolgáló előírások és intézkedések körét, célterületeit írja le. **Ezen követelmények betartása, a teljesítés feltételrendszerének további szabályozása nem keletkeztet településrendezési feladatokat.**

A Környezetvédelmi Hatóság Határozatában hivatkozott Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya **(a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) PE/EPO/1032-2/2024 számú szakvéleménye örökségvédelmi szempontból** szintén alapvetően a létesítés / építés időszakára vonatkozik, a magasabb rendű jogszabályi követelmények betartásához szükséges előírásokat és intézkedéseket határozza meg.

Az alábbiakban összeállításra került a beruházás környezeti hatásait bemutató közérthető összefoglaló az EVD-t összeállító környezetvédelmi szakértő által, mely teljes terjedelmében jelen TTT dokumentáció 6. mellékleteként került csatolásra.

12.2.1. Levegőtisztaság-védelem

A létesítményben bejelentésre kötelezett levegőtisztaságvédelmi pontforrások telepítése nem tervezett. A létesítmény hűtési-fűtési igényeinek kielégítése hőszivattyús rendszerrel tervezett.

A közlekedő utak mentén a forgalmi eredetű légszennyezőanyag kibocsátás kismértékű változása várható, mely azonban a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában továbbra is az egészségügyi határérték alatt marad.

Közvetlen hatásterület a kivitelezés fázisában kialakuló levegőtisztaság-védelmi hatásterület, mely a beruházással érintett határától számítva 281 méternek adódott.

Közvetett hatásterületként a létesítmény által generált közlekedés környezetre gyakorolt hatásai vizsgálhatók.

A forgalom lebonyolítására használni tervezett közlekedő utak számított hatásterületében a növekmény mindösszesen maximálisan 1 méternek adódik.

12.2.2. Felszíni és felszín alatti víz, talaj

Haváriás eseményként a munkagépek, tehergépjárművek meghibásodása feltételezhető. Ilyen esetekben a talaj és felszín alatti víz hidraulika olaj-, vagy üzemanyag szennyezése lehetséges. A környezetterhelés megakadályozása érdekében a szennyező forrás megszüntetését, hibaelhárítás, szennyezőanyag felitását, a szennyeződött talaj eltávolítását, cseréjét szükséges haladéktalanul megkezdeni.

A felszín alatti víz és a földtani közeg szennyeződésének megelőzése érdekében szükséges a kivitelezési munkálatok során keletkező hulladékok megfelelő tárolása, gyűjtése, ártalmatlanító szervezetnek történő átadása.

Az olajjal szennyeződhetők területeken (parkoló felületek) a pontszerűen összegyűjtött csapadékvizek CE minősítésű záportúlfolyós olajleválasztón keresztül kerülnek bekötésre a csapadékvíz csatornába. A tisztaterületi csapadékvizek előtisztítás nélkül vezethetők be csapadékvíz csatornába.”

Db) Környezetvédelem

A 440/5 hrsz-ú fejlesztési területre vonatkozó módosítás települési környezetre gyakorolt hatásaként jellemzően a terület építését és üzemelését kiszolgáló nehézgépjármű forgalom zaj- és rezgéshatása, légszennyező hatása, továbbá a zöldmezős beruházások megvalósítását jellemző táji-, településképi változások hatása nevesíthető.

A 440/5 hrsz-ú területen tervezett fejlesztés, mint zöldmezős beruházás megvalósításához a korábban mezőgazdasági művelésű termőföldet a földvédelmi hatóság engedélyével művelés alól ki kell vonni. A terület mezőgazdasági művelés alóli kivonása már évekkel ezelőtt megtörtént.

Herceghalom Község Önkormányzata a 440/5 hrsz-ú fejlesztési terület természeti adottságainak feltárására természeti állapotfelmérés készítésére adott megbízást. A **Herceghalom 440/5 hrsz-ú tervezett logisztikai központ területén végzett természeti állapotfelmérésről szóló Beszámolót a Zsámbéki Medence Tájvédelmi Egyesület** (1072 Zsámbék, Etyeki u. 2.), dr. Böhm András készítette.

A természeti állapotfelmérés értékelése a következő: A terület felhagyott mezőgazdasági terület, melyen természetes folyamatok dominálnak, az évek óta bolygatatlan területen az eredeti természetes vegetáció visszatérése jellemző.

A vizsgálat során 15 védett madárfaj fészkelése igazolt. Kiemelt természeti érték a megfigyelt fokozottan védett nagy kócsag, mely táplálkozóhelyként használja a vizsgált terület természetközeli gyepes vegetációját. Növényfajok közül kiemelendő a bíboros kosbor jelenléte mely bizonyítja a korábbi természetes vegetáció maradványainak jelenlétét.

Az előzetes vizsgálati eljárás során a **Zsámbéki Medence Tájvédelmi Egyesület** által készített és benyújtott 9/2024 számú beszámoló szerint a területen a 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet alapján védett fajok egyedei (pl. *Orchis purpurea*) is találhatóak, amelyekről az eredetileg, a kérelemmel együtt benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció nem tartalmazott adatot. **A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/14808-42/2024. számú felszólítását követően a Meghatalmazott a tényállás tisztázása érdekében 2024. július 31. napján benyújtotta a Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem elnevezésű dokumentációt.**

„A **Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem** elnevezésű dokumentáció szerint „a Herceghalom külterületén, ún. zöldmezős beruházás keretében tervezett két logisztikai csarnok létesítésével érintett, régen szántóként hasznosított, de a felhagyott használat után fokozatosan gyepesült területnek főleg az északi, északnyugati része, és az azzal nyugatról határos patakvölgy lokálisan fontos élőhelynek és nagy biológiai aktivitású felszínnek számít. Egyedi, a kistájba jellemző vagy országos jelentőségű természeti, vagy természetközeli élőhelyek ugyan nem maradtak meg, de kisebb élőhelyfoltokon a térségben már eltűnő, nagyobb jelentőségű növény- és állatfajok előfordulnak rajta. A patakvölgy önmagában, bár ökológiai folyosóként van jelen, ilyenként nem szerepel az országos területrendezési terv megfelelő mellékletében és az illetékes természetvédelmi kezelő sem tartja nyilván. A közvetlenül érintett területen zömmel kisebb-nagyobb mértékben degradált biotópokon több olyan nagyobb fokkal stabilizálódott növényzetű élőhelyfolt van, amelyeken számos természetvédelmi szempontból lokálisan értékes növény és állatfaj fordul elő. Ezzel együtt nem ismertek olyan különösen fontos, *egyedi, a területhez szorosan kötődő természeti értékek, amelyek élettevékenységét és fennmaradását a létesítés keretében tervezett beavatkozások vagy a létesítmények későbbi üzemelése a tervezési területen jelentős mértékben érintené.* A fentieknek megfelelően elvárható, hogy a létesítmények kivitelezése és üzemelése során elsősorban a patakvölgyben és annak bal oldali lejtőjén, valamint a tervezési terület északnyugati és északi sarkánál a „B” jelű csarnokkal érintett területen, és azzal határos élőhelyfoltokon az átlagosnál nagyobb odafigyeléssel folyjon a körütekintő tervezés, munkavégzés és területkezelés. Az itt megmaradt vagy kialakult, lokálisan értékesnek számító völgyaljai nedves gyepek, valamint a lejtőn kialakult száraz és félszáraz gyepek megóvása fontos természetvédelmi elvárás, amit főleg a kivitelezés során a terület megjelölésével, annak lehatárolásával kell segíteni. A kivitelezési munkák, ideértve a kerítésépítést és üzemi zöldterület kialakítást is, közvetlenül semmilyen formában nem érinthetik ezeket, a tervezési területhez nem tartozó, lokálisan értékes maradvány élőhelyfoltokat és azok természeti értékeit. A természeti értékek megóvása érdekében szükség lehet természetvédelmi szakfelügyelet igénybevételére is.”

A természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 19. § a) pont aa) alpontja és a 2. melléklet II. fejezet 5. pontja alapján az Igazgatóság a védett és fokozottan védett természeti értékek természetvédelmi kezelésért felelős, működési területe szerint érintett szerv, az ügy elbírálásához szükséges adatokkal az Igazgatóság rendelkezik. Az ügygel kapcsolatban az Igazgatóság a DINPI/4467-2/2024. számon küldött levelében az alábbi adatszolgáltatást és természetvédelmi kezelői nyilatkozatot adta:

„A beruházás által érintett ingatlanok nem tartoznak természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területbe – országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területbe, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű – Natura 2000 – területbe, ökológiai hálózat övezetbe tartozó területbe, egyéb természet- és tájvédelmi szempontból értékes területbe, a tervezett helyszínen védett, fokozottan védett állat és növényfaj előfordulásáról nem rendelkezünk dokumentált adattal.

A Környezetvédelmi hatóság a „Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem” elnevezésű dokumentációval összefüggésben az alábbi véleményt adta:

„A tárgyi megkereséshez csatolt, a Panattoni Logisztikai csarnok létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati tervdokumentációhoz készített **„Biológiai sokféleség, táj- és természetvédelem” elnevezésű dokumentáció tartalmát táj- és természetvédelmi szempontból elfogadjuk.** A dokumentáció 35. oldalán szereplő, a potenciális káros hatásokat csökkentő intézkedési javaslatokkal egyet értünk.

A kivitelezési munkák, ideértve a kerítésépítést és üzemi zöldterület kialakítást is, közvetlenül semmilyen formában nem érinthetik az élőhelytérképen jelölt (5. ábra, 13. o.), lokálisan értékesnek

számító völgyaljai nedves, valamint a lejtőn kialakult száraz és félszáraz gyepeket és azok természeti értékeit. Ezen élőhelyfoltok lekerítésével mindez elősegíthető. A természeti értékek megóvása érdekében természetvédelmi szakfelügyelet tárgyában Igazgatóságunk területileg illetékes természetvédelmi őrével egyeztessenek (Bíró Sándor biros@dinpi.hu 06306634633).

A projektterület határai mentén támogatjuk tájhonos, lehetőleg minél magasabbra növő védőfásítás telepítését.

A fentiek betartása mellett Igazgatóságunk álláspontja szerint az EVD-ben bemutatottaknak megfelelően tervezett beruházás táj- és természetvédelmi szempontú kérdést, problémát nem vet fel.”

„A beruházás környezetében – jelentős ipari és közlekedési jellege miatt – számos épített elem, létesítmény található. Nyugatról mezőgazdasági területek határolják, azonban keleten könnyűipari létesítmények, illetve logisztikai csarnok található, délről beépítetlen terület, majd lakóházak találhatóak. A vizsgált tájrészletben nincs olyan kiemelkedő vagy védendő tájképi elem (vár, várom, templomtorony, sziklasírt stb.), melynek a tervezett létesítmény látványbeli vetélytársa lenne vagy annak kedvező hatását elnyomná, vagy eltakarná. Az eredeti tájképi megjelenéshez képest a létesítmény építményei, mint meghatározó művi elemek jelennek majd meg, ezért a beépítendő épületek, építmények és műtárgyak tájba illesztése érdekében olyan megoldások részesítendőek előnyben, melyekkel látványterhelő hatásuk csökkenthető, esztétikai megjelenésük javítható.”

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan – a rendelkező részben előírásként rögzítetteken túl – **a következők szerinti értékelést tette a Környezetvédelmi Hatóság:**

„Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Herceghalom, belterület 440/2, 440/4, 440/5 hrsz.-ú ingatlan országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi Lili. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti, és a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXIII. törvényben [a továbbiakban: MaTrt.] lehatárolt országos ökológiai hálózat övezeteinek sem része.

A tervezési terület nyugati határán húzódó vízfolyás nem képezi ugyan az ökológiai hálózat övezeteinek részét, mégis „lépegető” jellegű ökológiai folyosó szerepét töltheti be a vízfolyás menti természetközeli állapotú élőhelyek fenntartásával. Vízfolyás, vizes élőhely környezetében előfordulhatnak a *védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről* szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet [a továbbiakban: 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet] alapján védett fajok egyedei is.

„Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

A Dokumentáció levegőtisztaság-védelmi vonatkoztatású fejezetei a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek eleget tesznek. A Dokumentációban foglalt adatok alapján a tervezett tevékenység levegőtisztaság-védelmi szempontból megfelel a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] előírásainak.

„Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A Dokumentáció szerint a tervezett létesítmény Herceghalom belterületén helyezkedik el. A terület rendezési terv szerinti besorolása Gksz – kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági besorolású terület. Közvetlen környezetében szintén kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági besorolású terület, illetve Vt – vegyes terület és Lke – kertvárosias lakóterület található.

A Dokumentáció a védendő létesítményekre elvégzett IMMI 2024 szoftver zajmodell számításai szerint a tervezett létesítmény kivitelezésének idején okozott zajterhelés nem lépi túl a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. sz. mellékletében előírt zajterhelési határértékeket.

A kivitelezési tevékenység várhatóan 1 évnél hosszabb időt vesz igénybe, de éjszakai munkavégzés nem tervezett.

Közüti közlekedés zajhatása

A Dokumentáció számításai szerint a tevékenységhez kapcsolódó szállításból eredő zajterhelés – a Dokumentáció által tervezett eredeti forgalom és az észrevételek szerinti emelt forgalom figyelembevételével is – kevesebb, mint 3 dB-el fog megnövekedni, így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem állapítható meg.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény megvalósulása során zajvédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni.

Az eljárás során érkezett észrevételekben megfogalmazottakat, valamint a dokumentáció által az ezekre adott válaszokat zaj- és rezgésvédelmi szempontból a Környezetvédelmi Hatóság az eljárás során figyelembe vette, és elfogadta.

A Környezetvédelmi Hatóság hiánypótlásra, illetve tényállás tisztázására való felszólításait követően:

- a Dokumentáció számításai során figyelembe vett zajvédelmi bemenő adatai korrigálásra kerültek;
- a számítások a jogszabályoknak, illetve a magyar szabványoknak megfelelnek;
- a számítások alapján megállapítható, hogy a létesítmény kivitelezése, és üzemszerű működése során a zajterhelés a létesítmény környezetében található védendő létesítményeknél **megfelel** a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt követelményeknek;
- a számítások szerint a kivitelezés és az üzemelés során a megnövekedett forgalom várható zajterhelés növekménye kevesebb, mint 3 dB, így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem állapítható meg.
- a kivitelezés során alkalmazható munkagépek összes – az észrevételekben benyújtott – variációja mellett elvégzett számítások mindegyike határérték alatti zajterhelést prognosztizált.
- A Dokumentáció számításai szerint a létesítmény környezetében található védendő lakóépületeket a létesítmény kivitelezése és üzemelése során sem terheli határérték feletti zajterhelés.
- A Környezetvédelmi Hatóság zaj- és rezgésvédelmi szempontú megállapításait a 25/2004 (XII. 20.) KvVM rendelet, a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet, valamint a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Földtani közeg védelme és kármentesítés szempontjából:

A Dokumentáció alapján a tervezett ingatlanfejlesztés zöldmezős beruházás keretében valósul meg. A talajvizsgálati jelentésben foglaltak alapján a feltérési pontokon termőföldet és egyéb természetes talajrétegeket mutattak ki.

A talajvizsgálati jelentés részeként elvégezték a terület környezetállapotának felmérését. 3 ponton sekély mélységből történt talajmintavétel, további 3 ponton talajvíz-mintavétel.

A talajmintákban a vizsgált szennyezőanyagok – fémek, illetve alifás szénhidrogének – koncentrációi a vonatkozó (B) szennyezettségi határértéket nem haladták meg. A talajvízben kizárólag a szulfát koncentráció haladta meg a határértéket kis mértékben mindhárom vízmintában.

A korábbi és jelenlegi területhasználat, illetve vizsgálati eredmények alapján a terület talajának szennyezettsége nem valószínűsíthető.

A beruházással érintett terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

A Környezetvédelmi Hatóság a tervezett beruházásra vonatkozóan a földtani közeg védelme szempontjából a rendelkező részben foglaltak betartására hívja fel a figyelmet.

A területen tervezett tevékenység, létesítmények nem szerepelnek a *környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről* szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet] 2. számú melléklet az „üzemi terv készítésére kötelezettek” felsorolásában, melynek értelmében üzemi kárelhárítási terv benyújtására a Kérelmező nem kötelezett.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény kivitelezésével és üzemelésével földtani közeg védelme szempontjából jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

A Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelme és kármentesítés szempontjából megállapításait a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás a létesítés helye szerinti településrendezési eszközökkel nem ellentétes.

A természeti állapotfelméréssel kapcsolatban érdemes megjegyezni, hogy **a védendő növény és állatfajok megjelenésének, esetleg egyedszámnövekedésének oka lehet a művelés alóli kivonás után, a fejlesztés hosszabb idejű elhúzódását jellemző „bolygatatlanság” is.**

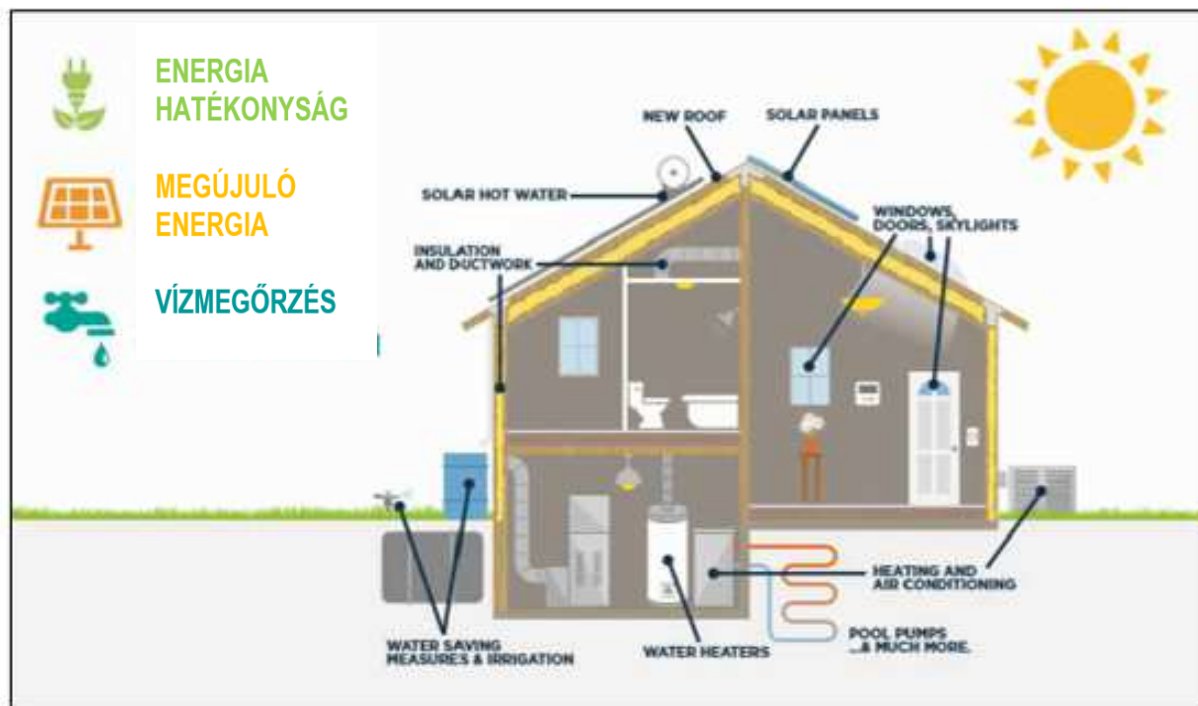
MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A tervezett fejlesztés területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas.

A településen a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, új beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.



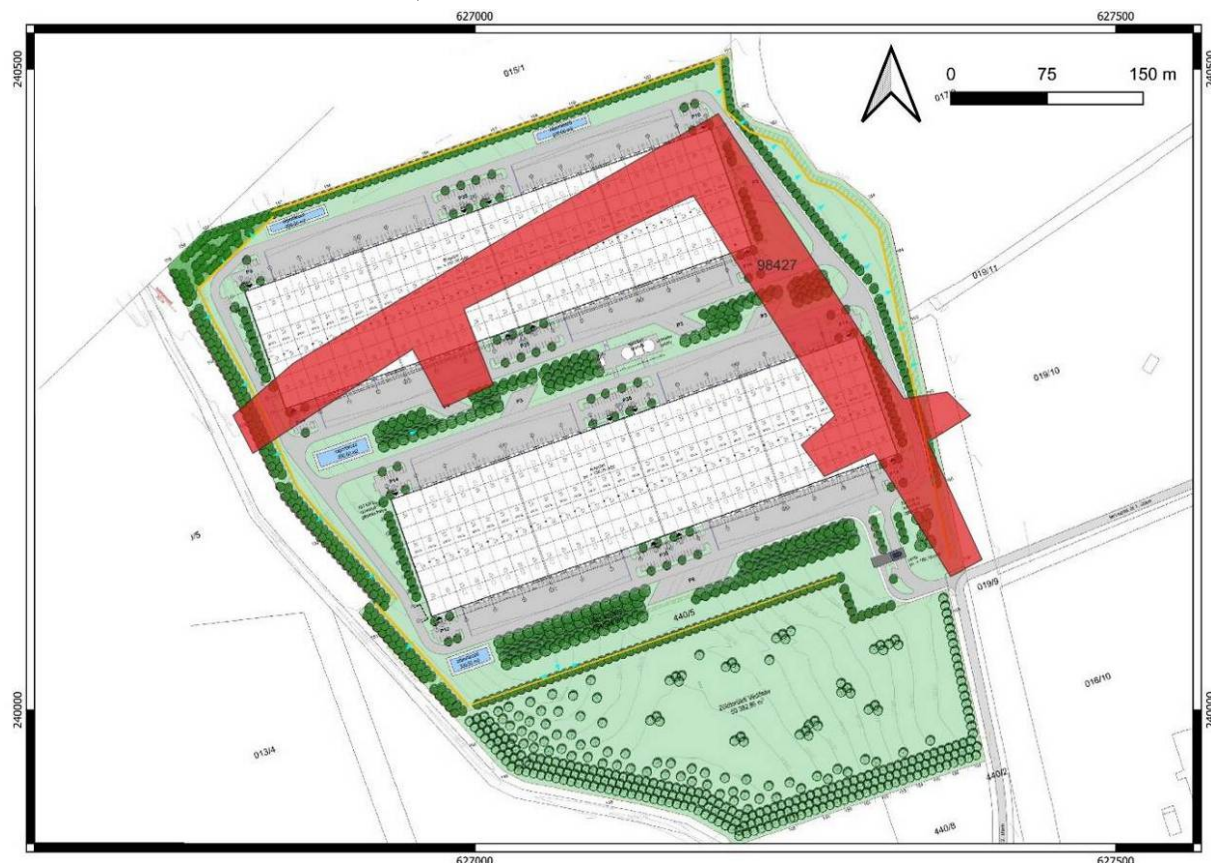
Dc) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területen a 98427 számon nyilvántartott régészeti lelőhely található.

A beruházással érintett területre a nagyberuházásokra vonatkozó törvényi előírásnak megfelelően a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézetének (MNM RI) jogelődje, a Várkapitányság Nonprofit Zrt. (Lukács Nikoletta régész szakmai vezetésével) 2021 decemberében Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készített. Ezt megalapozó műszeres lelőhelyfelderítés során 98427 számon nyilvántartott régészeti lelőhely került azonosításra, amelynek létezését és kiterjedését próbafeltárás módszerrel sikerült megerősíteni.

A régészeti lelőhellyel kapcsolatban az ERD a megállapításokat és javaslatokat fogalmazott meg:

- A megrendelő által az MNM RI-nek átadott műszaki adatok és a régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás földmunkái régészeti lelőhelyet érintenek.
- A régészeti lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.
- A régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy az érintett régészeti lelőhely intenzitása alacsony, a földmunkák közben a régészeti jelenségek szórványos előkerülése várható.
- A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottak olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a hatályos jogi szabályozás alapján a földmunkával el kell kerülni.



Nyilvántartott régészeti lelőhely (piros) az Építési Engedélyeztetés Terven ábrázolva

Mindezeket figyelembe véve a megelőző feltárás javasolt módszere a régészeti megfigyelés. Ezt a gyakorlatban úgy kell érteni, hogy a régészeti lelőhely területén a gépi és kézi földmunkát a régész irányítása mellett, olyan munkagéppel (gumikerekes forgókotró, iszapoló vagy rézsűző kanállal) kell végezni, amely alkalmas a régészeti jelenségek jelentkezési szintjén a régészeti tükörfelület kialakítására. A megfelelő régészeti tükörfelület kialakításának érdekében kézi földmunkavégzésre is szükség lehet.

Amennyiben a régészeti megfigyelés mellett végzett földmunkák során régészeti lelőhely kerül elő, a jelenségeket a megfigyelés keretében ki kell bontani és a szakmai irányelvek által meghatározott módon dokumentálni kell. A régészeti lelőhellyel nem érintett ingatlanrészen a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek, vagyis ennek megfelelően az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen is régészeti megfigyelést kell biztosítani. Régészeti megfigyelést a kivitelezés földmunkáinak teljes időtartamára biztosítani kell.

A régészeti feltáráshoz kapcsolódó régészeti földmunka megvalósításáról a beruházó köteles gondoskodni. Ha a beruházó nem tudja a földmunkát biztosítani, akkor a feltárást végző intézmény – a közbeszerzésekről szóló törvény szerint – a beruházó költségén gondoskodik a régészeti feladatellátáshoz kapcsolódó földmunka elvégzéséről.

A régészeti megfigyelés feladatellátást biztosítani elsősorban az MNM RI, másodsorban a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum, jelen esetben a Ferenczy Múzeumi Centrum (2000 Szentendre, Kossuth Lajos u. 2-5. info@muzeumicentrum.hu) a jogszabályban meghatározott keretek szerint végezheti.

E) A településrendezési tervmódosítás tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT

A tervmódosítás célja, hogy az érintett 440/5 hrsz területre jelenleg hatályos **Gksz-1** jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett a területre a HÉSZ-ben egy újonnan, csak ezen, 440/5 hrsz területre meghatározásra kerülő Gksz-8 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet kerül megállapításra.

A tervezett fejlesztésnek megfelelő beépítési paraméterekkel és rendeltetésekkel, úgy, hogy a tervezett csarnoképületek és azok kiegészítő épületei, építményei a Gksz-8 építési övezet területén kijelölt építési helyen belül legyenek elhelyezhetők.

A fejlesztési terület 445/5 hrsz ingatlan déli része pedig átsorolásra kerül Zkp-2 jelű zöldterület-közpark övezetbe, a helyi közösség érdekeire figyelemmel, közösségi használatra, valamint egy későbbi komplex településfejlesztés során a települési zöld- és kékinfrastruktúrába is beilleszthető módon.

Az építési övezet telekhatárain védőfásor kerül kiszabályozásra, háromszintű növénytelepítéssel.

Településrendezési Eszközök módosítása – TRE (TSZT, HÉSZ és SZT), TAK és TKr

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

A fejlesztés során a 440/5 hrsz terület a jelenleg is hatályos kereskedelmi szolgáltató gazdasági (**Gksz**) területfelhasználásban marad kivéve a terület déli oldalán tervezett kb. 5 ha nagyságú zöldterület – közpark (**Zkp**) területét, amely elhelyezéséhez a Településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja

A 440/5 hrsz fejlesztési terület csak e területre újonnan meghatározásra kerülő Gksz-8 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe kerül átsorolásra, amelyen a beépítési paraméterek egy részének módosításán túl építési hely kerül kijelölésre a korábban előírt elő-, oldal- és hátsókert helyett. Fontos kiemelni, hogy a korábbi, azaz a 2024. decemberében elkészített TTT-hez képest a beépítési paraméterek átgondolásra és módosításra, csökkentésre kerülnek az épületmagasság szempontjából, a korábbi TTT-ben az épületmagasság maximuma 16 m volt és a jelenlegi TTT-ben az épületmagasság legfeljebb 14,5 m mértékben kerül meghatározásra. Mindemellett a korábbi 2025-ben készült TTT-ben meghatározottakhoz képest, amely a beépíthetőség 40 %; a kötelező zöldfelület 25 % volt nem módosul.

A 440/5 hrsz Zsámbéki út felé eső, déli területrésze a HÉSZ-ben a csak erre a területre újonnan meghatározásra kerülő (Zkp-2) zöldterület- közpark övezetbe kerül, amely övezetben a pihenés-, a játszó- és a rekreáció funkciói mellett közösségi-, valamint a sport- és a szabadidőeltöltés funkciókhoz kapcsolódó építmények, épületek is elhelyezhetők lesznek.

Mivel a korábbi, 2025. évi TTT szerinti gazdasági területből a kb. 5 ha területnagyságú közpark területe kivonásra kerül, a beépíthető terület csökken, viszont jelentősen megnő a zöldfelület aránya az egész 440/5 hrsz telekhez viszonyítva.

A jelen új TTT-ben a legkisebb alakítható telekméret is módosul, amely a korábbi, 2025 évi TTT-ben a hatályos HÉSZ szerinti 5.000 m² maradt, azonban figyelembe véve a terület megközelítésének adottságait, azaz azt, hogy fizikailag nem osztható tovább több telekre, így a telekméret a hiánypótlással érintett új TTT-ben 150.000 m² (azaz 15 ha) telekterületben kerül meghatározásra.

SZT – Szabályozási tervmódosítás célja

A szabályozási tervlapon a Gks-1 építési övezeti jel helyére fentiek szerint a Gks-8 építési övezeti jel kerül. A 440/5 hrsz telek északi és középső részén építési hely kerül feltüntetésre, valamint a Zsámbéki út felé eső déli telekrészen zöldterület – közpark Zkp-2 övezet kerül kialakításra.

Mivel a területen régészeti lelőhely található, ennek helye is jelölésre kerül, a hatályos tervhez képest a TTT keretében elkészített Régészeti Örökségvédelmi Hatástanulmány munkarész szerinti pontosított területtel.

A gazdasági terület és a tervezett közpark telekhatárán védőfásítás „telepítendő fasor” tervezett, ennek oka egyrészt településképi- és tájképvédelmi, másrészt az eltérő területfelhasználású területek elválasztása, illetve harmadrészt zajvédelmi is.

Szintén védőfásítás „telepítendő fasor” kerül kijelölésre a terület északi, M1 autópálya felé eső telekhatárán is, amely háromszintű növénytelepítésként kerül szabályozásra.

Fentiekhez meg kell jegyezni, hogy a terület megközelítése érdekében a fejlesztő által elkészített „A Herceghalom Zsámbéki út négy sávossá bővítése 1101 j. út és 439/1 hrsz. út közötti szakaszon” című Közlekedési tanulmányterv koncepciója azzal, hogy a Zsámbéki út keleti, bevezető szakaszát 2x2 sávossá tervezi a Szabályozás tekintetében a Zsámbéki út északi oldalának kiszélesítését jelenti. A Zsámbéki út tényleges, pontos kiszabályozását a jelen TTT-t követően elkészülő rendezési tervmódosítás dolgozza ki.

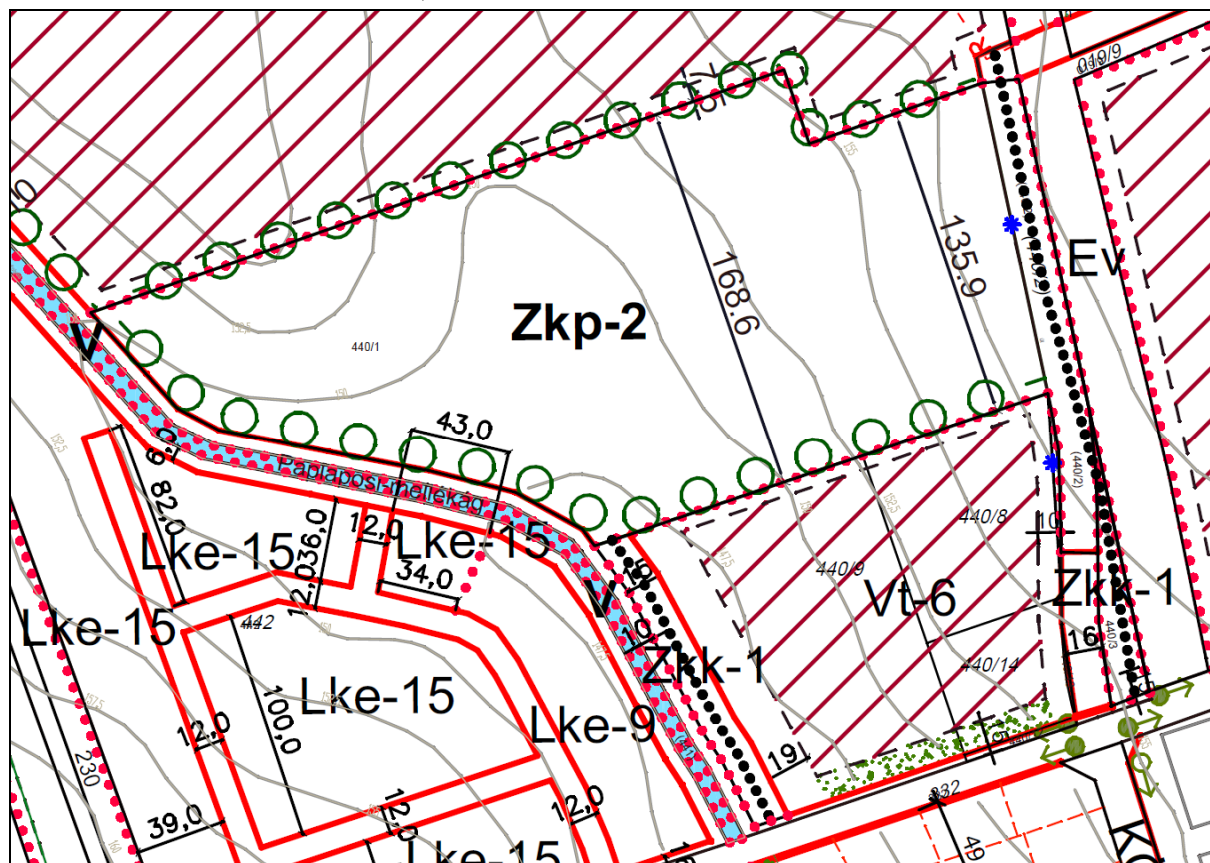
A fejlesztési terület déli részén tervezett közpark területének kijelölése okán a fejlesztési területhez déli irányból, a Zsámbéki út felől kiszabályozott 16 m szélességű út fejlesztési területhez vezető út északi szakasza a tervezett közpark területébe kerül átsorolásra. Ennek következtében a fejlesztési terület déli tervezett közpark része egy területnyúlvánnyal eléri a Zsámbéki út mentén a Gks terület gépjárművel történő megközelítését akadályozó ún. küszöbként kijelölt Zkk-1 közkert övezetű területet. Ezáltal a közpark és közkert által biztosított zöldterület folyamatos lesz a Zsámbéki útig.

Mivel a gazdasági terület megközelítése eddig sem volt lehetséges a Zsámbéki út mentén kialakított Zkk-1 külszob terület miatt, e küszöb feleslegessé válik, mivel e küszöb ugyanakkor a Vt-6 építési övezetben a közvetlenül nem a Zsámbéki út mentén fekvő építési telek gépjárművel történő megközelítését is akaratlanul ellehetlenítette. Ennek értelmében, azaz a megszűnő ok miatt a Zkk-1 övezet általi küszöb Zsámbéki út mentén fekvő sávjának nyugati része tölésre kerül.

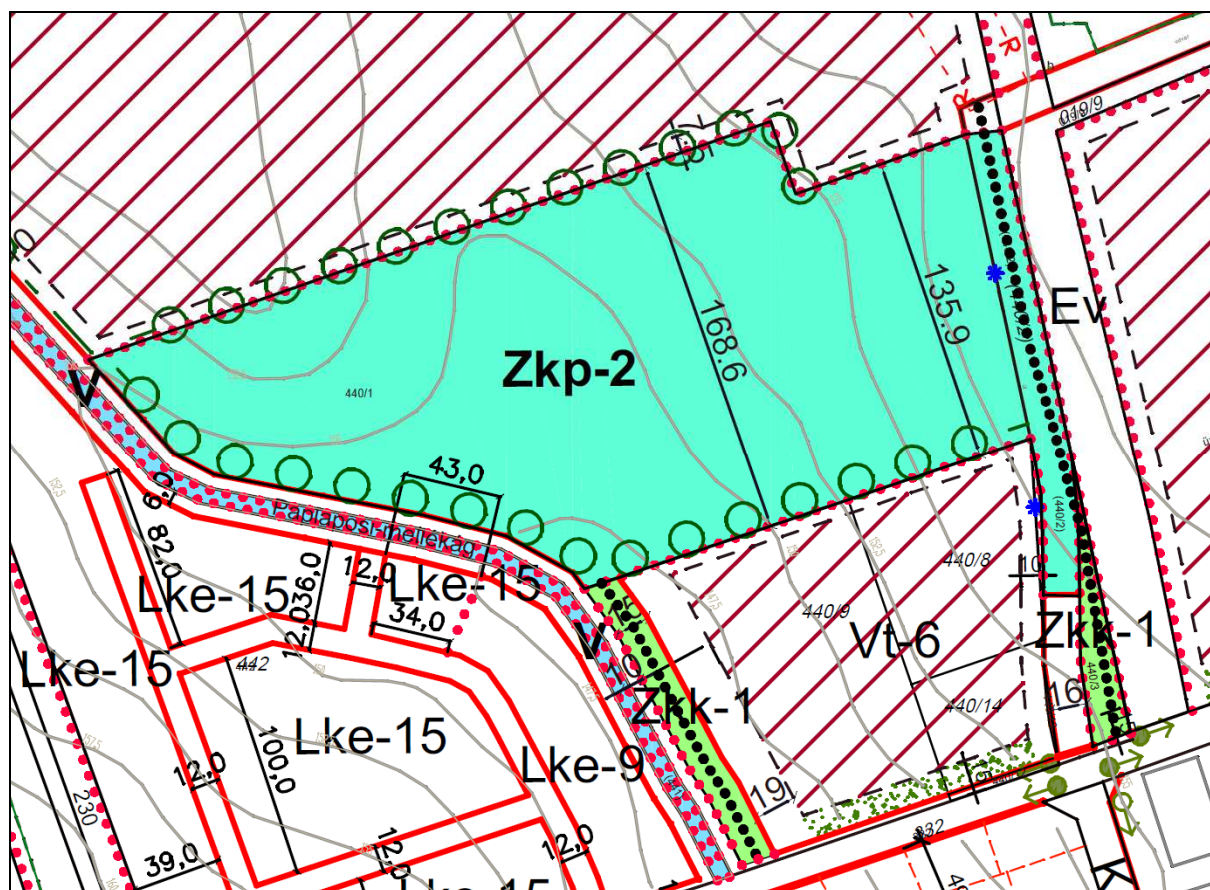
Fentiek értelmében a fejlesztési terület déli részén kialakításra kerülő közpark egy déli nyúlványa összekötésre kerül a Zsámbéki út északi oldalán lévő szigetszerű Zkk-1 terület északi nyúlványával, így egy összefüggő zöldterület alakul ki közvetlenül a Gks-8 terület és a Zsámbéki út között, amely gyalogos- és kerékpáros megközelítést biztosít, mind a fejlesztési terület déli részén megvalósuló Zkp-2 közpark között, valamint a közparkon való gyalogos és kerékpáros áthaladás révén a Gks-8 építési övet területével.

További javaslat a jelen TTT-nek, hogy a fejlesztési területet nyugatról határoló Paplaposi-patak mentén kiszabályozott közterületi része a fejlesztési terület mentén végig 25 m-ben kerüljön kiszabályozásra. Ezzel a Zsámbéki út menti jelen állapotában 10 m szélességű kiszabályozott része 15 m-re kiszélesedik. Mivel a patak menti Vt-6 jelű építési övezetbe sorolt 440/9 hrsz ingatlan az önkormányzat tulajdonában van, így nem jelent kisajátítást. Viszont a patak menti közterületi sáv szintén Zkk-1 övezetbe való sorolásával a fejlesztési terület déli részén megvalósuló Zkp-2 közpark terület kér nyúlvánnyal tudna kapcsolódni a Zsámbéki úthoz, e zöldterületi nyúlványokon a gyalogos- és kerékpáros megközelítés a közpark lakosság általi elérhetőségét, azaz igénybevételét előnyösebben szolgálná.

E javaslat is igényli mind a Településszerkezeti terv, mind a Szabályozási terv módosítását is.



A Zkp-2 és a Zkk-1 övezetek különböző zöld színnel kerültek kiszínezésre a jobb érthetőség érdekében!



Településképi dokumentumok – TAK és TKr

A fejlesztési terület a településképi dokumentumokban (Településképi Arculati Kézikönyv – TAK és Településképvédelmi rendelet- TKr) ún. Gazdasági területek karakterbe sorolt.

A Településképvédelmi rendelet (TKr) nem tartalmaz előírásokat a gazdasági területekre. A jelen fejlesztési terület esetében a Tkr kiegészítésre kerül az M1 autópálya és a Zsámbéki út közötti gazdasági területeken megvalósuló épületek homlokzatára vonatkozóan.

A szükséges TKr módosítást részletesen kifejtve az Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója című fejezet Településképvédelmi rendeletmódosítás koncepciója c. alfejezetben kerül bemutatásra.

A területen tervezett közpark területének külön karakterbe sorolása nem történik meg, mivel sem a Településképi Arculati Kézikönyv, sem a Településképvédelmi rendelet településen belül a zöldterületeket, azaz a közparkokat, közkerteket nem sorolta be külön, önálló ún. „A településképi, tájkép – meghatározó területként”, azaz települési karakterbe.

A fásítással és növénytelepítéssel kapcsolatos szabályozást lásd a fenti SZT – Szabályozási tervmódosítás célja és HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás célja című alpontokban.

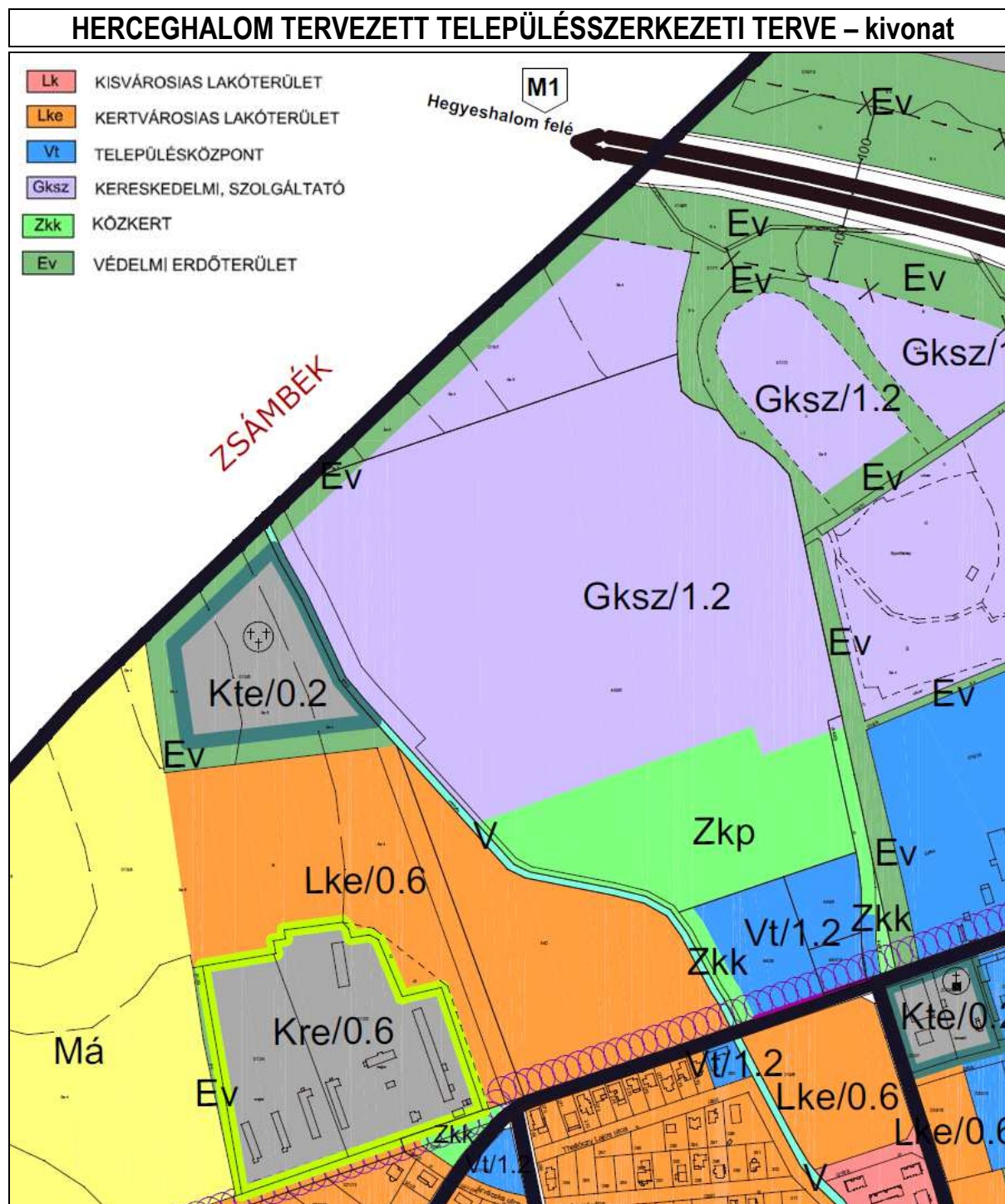
Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

A jelen TTT által bemutatásra kerülő Településrendezési eszközök (TRE) módosítása során:

- Új zöldterület közpark övezet: Zkp-2,
- Új Zöldterület-közkert övezet: Zkk-1, valamint
- Új gazdasági építési övezet: Gksz-8 kerül

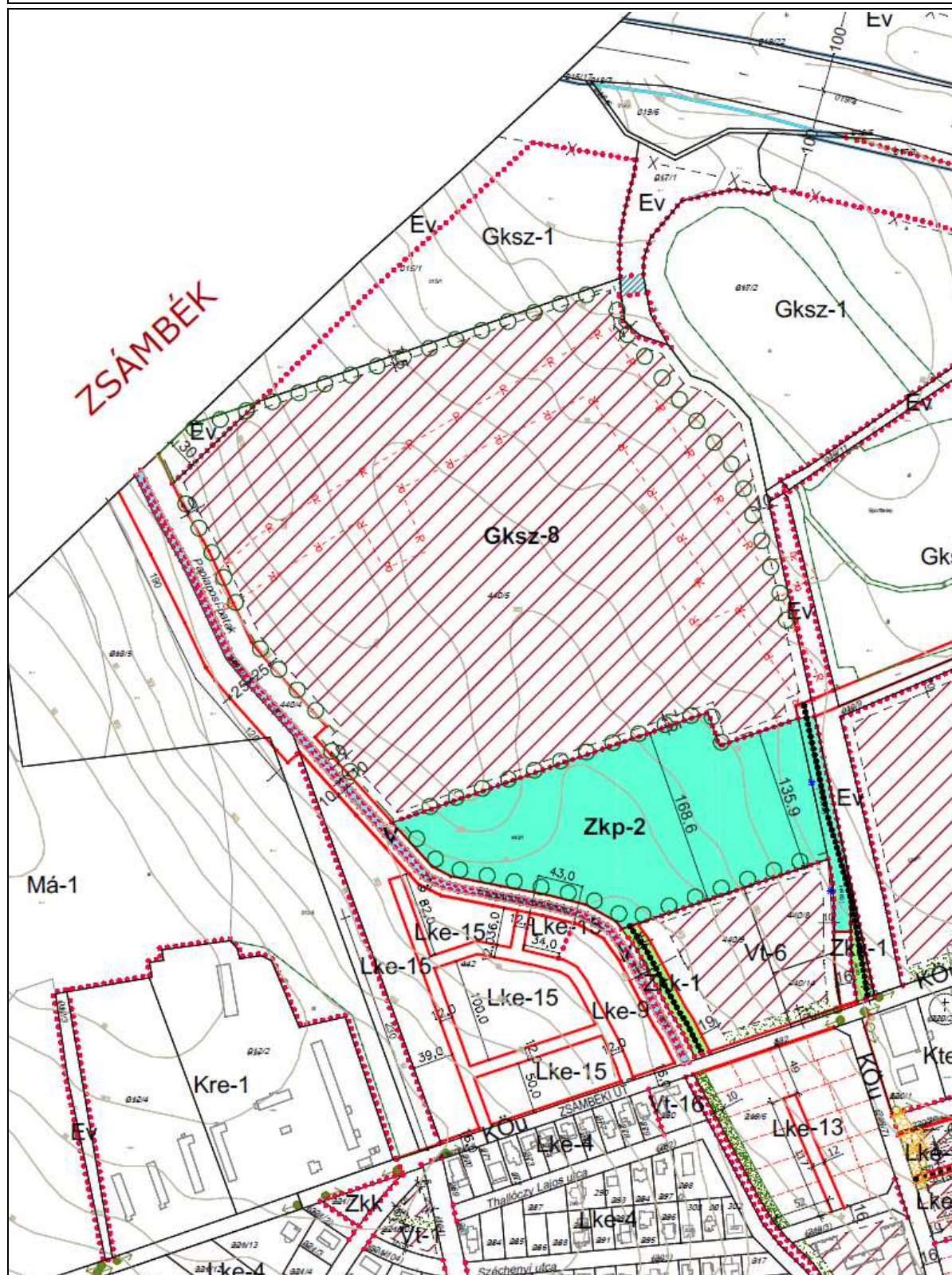
kijelölésre és szabályozásra, ezek együttesen mind a TSZT, mind az SZT, mind a HÉSz módosítását is igénylik az alábbiak szerint.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

HERCEGHALOM TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV – kivonat



Fenti Szabályozási terv koncepcióján az átláthatóság érdekében külön-külön zöld színnel kerültek jelölésre a Zkp jelű közpark és a Zkk jelölésű közkert területek.

A terület használatának és beépíthetőségének alapkoncepciója az alábbiakban bemutatásra kerülő jelölések szerint az, hogy: a terület a beépítésének szabályozása szempontjából az épület elhelyezése és területhasználatára vonatkozóan is felosztásra kerül.

- Az északi és középső telekrészen „**építési hely**” kerül kijelölésre, amely beépíthető a Gksz-8 építési övezet beépítési paramétereinek szerint,
- A déli telekrész, mint zöldterület-közpark kerül szabályozásra és kialakításra úgy, hogy önálló telekként kikerül a 440/5 hrsz területéből.

A terület fenti részletes szabályozása az Eb) A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója című fejezet Helyi Építési Szabályzat – HÉSZ – módosításának Koncepciója c. alfejezetben kerül bemutatásra.

A telek megosztásával kapcsolatban

Fentiekhez fontos kiemelni, hogy a 440/5 hrsz terület északi részén létrejövő Gksz-8 jelű építési övezet legkisebb kialakítható telekterülete úgy kerül megállapításra, hogy az a zöldterület leválasztásán túlmenően további telkekre nem lesz osztható, mivel a felosztást a terület meglévő közlekedési feltárásának adottságai sem tennék lehetővé.

A telek déli részén zöldterület-közpark telke is egy telekként kerül szabályozásra.

Meg kell jegyezni, hogy a déli telekrészen kialakításra kerülő közpark területének tulajdonjoga kétféleképpen kerülhet bejegyzésre, az Önkormányzat és a beruházó közötti külön megkötésre kerülő Településrendezési szerződés alapján.

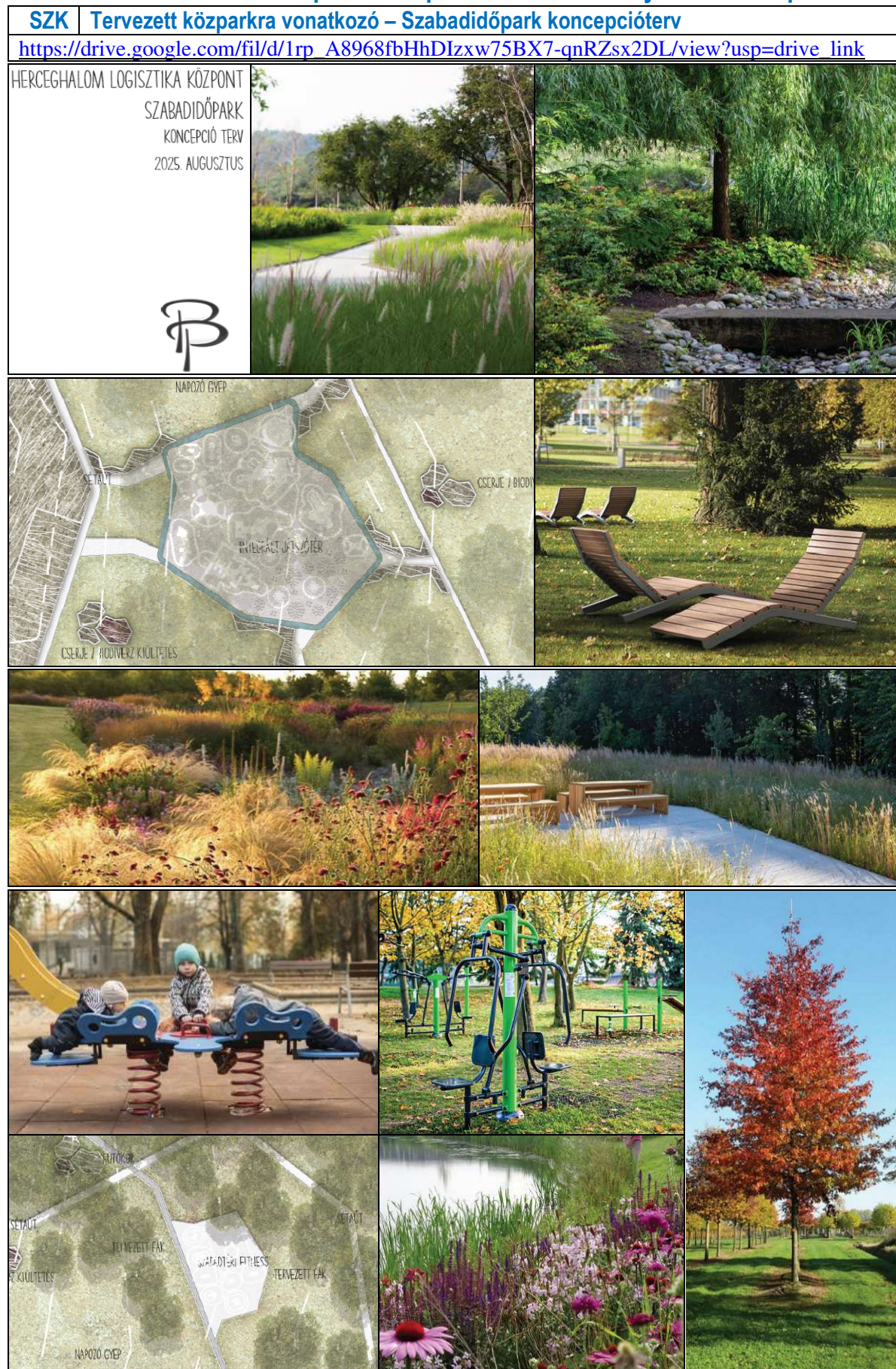
Az egyik megoldás közterületként az Önkormányzat tulajdonába kerül.

A másik megoldás szerint – a 2026 évi alábbi hatályos jogszabályok alapján – **a közpark magántulajdonban is maradhat, azzal a feltétellel, hogy az a közforgalom elől nem zárható el.**

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (<https://njt.hu/jogszabaly/2024-280-20-22>)

„32. § (1a) A településtervben meglévő és tervezett zöldterület is szerepelhet. A településtervben tervezett zöldterületként kijelölt, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként még nem bejegyzett telek közhasználat elől el nem zárható területként is kialakítható.”

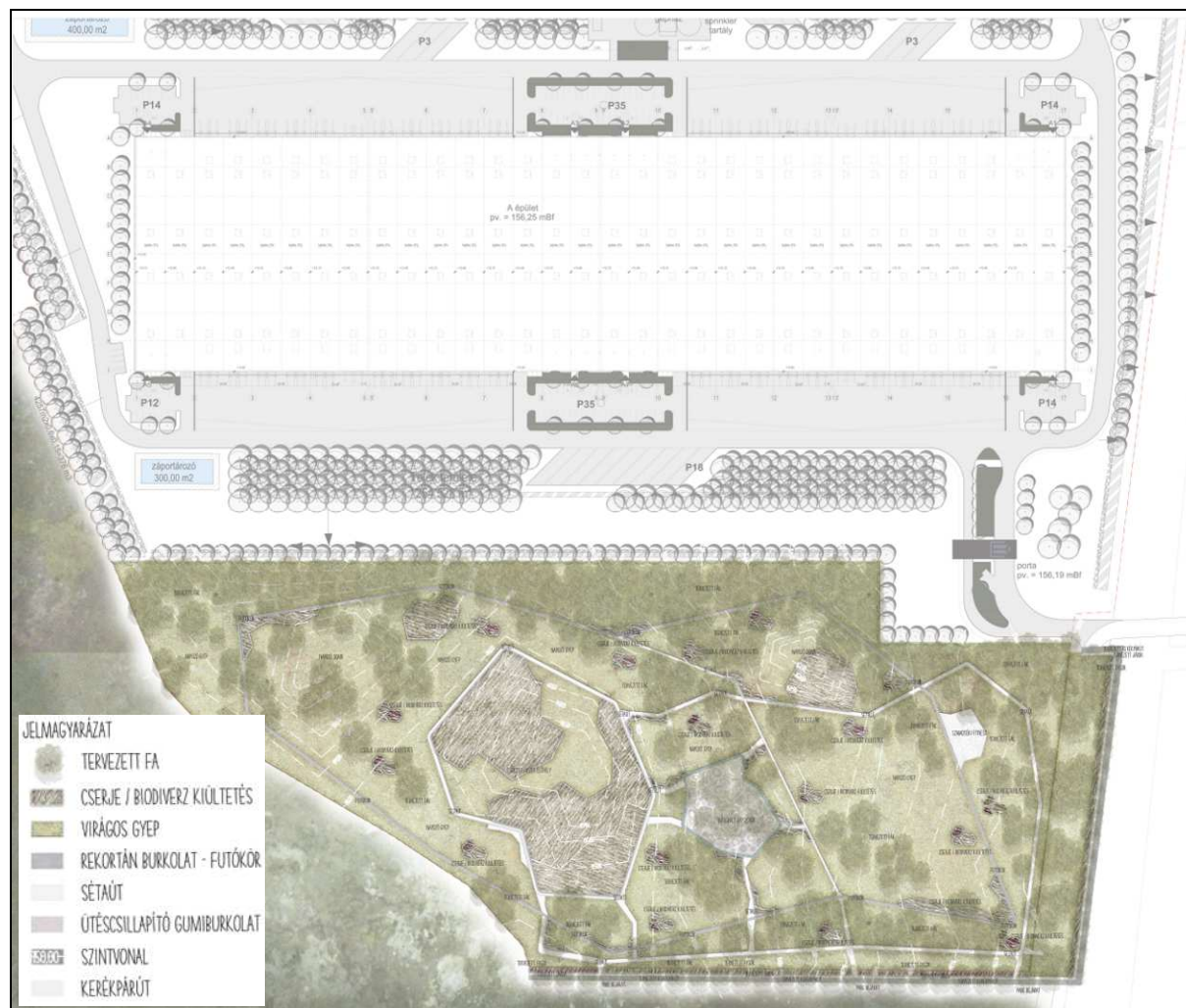
A tervezett zöldterület – közparkkal kapcsolatban a szabályozási koncepció

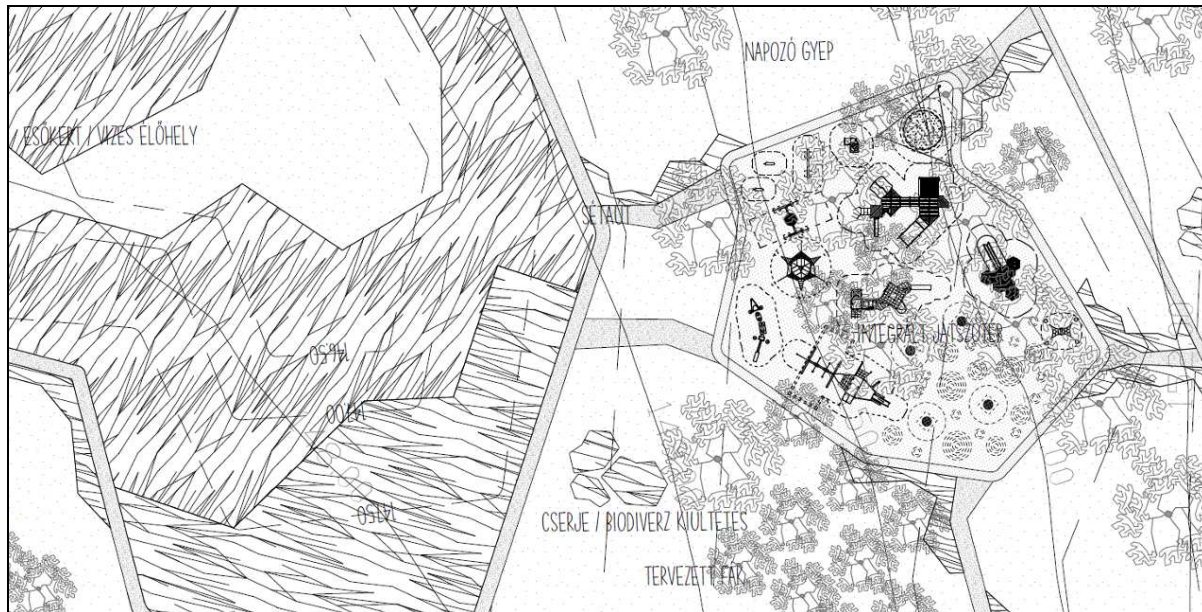


A környezetrendezési koncepcióterv koncepcionális szinten tartalmazza közpark differenciált használatához tartozó területrészeit, ilyen pl. integrált játszótér, futókör, napozó domb, esőkert, szabadtéri fitness park, tervezett kerékpár- és sétaút, fasorok, cserjés beültetések, fásítások, virágos kertrészek, napozó gyepek, amelyek kihasználják a terület domborzati adottságait.

Az alábbi link megnyitásával (kinagyítva) jól láthatók a közparkra tervezett funkciók szerinti nemcsak korcsoportok, hanem a sport- és rekreáció-, a pihenés differenciált használatra tervezett területrészei, valamint ábrázolásra került a logisztikai csarnok településképi feltárlását takaró fásítás, növényzet is.

https://drive.google.com/file/d/1_1EzpR_g_KR6lG-h-UjBCZ2foalc3iYi/view





A növénytelepítéssel és védőfásítással kapcsolatban a szabályozási koncepció

- A HÉSZ 4. § fogalom meghatározása az alábbiakat tartalmazza:
 - 4. § E rendelet alkalmazásában:
 - b) **Háromszintű növénytelepítés:** háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
 - j) **Védőfásítás:** az a növénytelepítés, amely esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 100 m²-re számítva legalább 1 db nagy, illetve 1 db közepes lombkoronát növesztő fa és 15 db cserje kerül telepítésre.
- Az OTÉK 1. számú melléklete szerinti fogalom meghatározása a „többszintes növényállomány” fogalmat az alábbiak szerint határozza meg:
 - „130. *Többszintes növényállomány:* a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.”

Az OTÉK fogalom szerinti „többszintes növényállomány” előírása tehát nem ellentétes a fenti HÉSZ 4. § b) szerinti fogalom meghatározásában „háromszintes növénytelepítés” fogalommal. Hiszen mindkettő a gye-, cserje- és lombkorona szint együttes meglétét jelenti.

A jelen módosítás során a magasabb szintű jogszabály szerinti OTÉK fogalom kerül használatra.

Herceghalom Helyi Építési Szabályzata 4. § b) és j) pontjai tartalmazzanak általánosan a közigazgatási területre vonatkozó előírást mind a háromszintű, mind a védőfásítás fogalmi alkalmazásával kapcsolatban.

Az EVD határozat előzőekben részletezett mind a tájképre, mind a természetvédelemre tett észrevételei, kikötései alapján a jelen tervezési területre vonatkozó növénytelepítési szabályok megfogalmazása szükséges. A megfogalmazásra kerülő szabályozási előírások abban a tekintetben szigorodnak a jelen területre vonatkoztatva, hogy míg az általános HÉSZ 4. § b) és j) pontjai szerinti szabályok választásra engedik a nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fafaj alkalmazását addig a jelen fejlesztési területre vonatkozó Gksz-8 építési övezetben csak a nagy lombkoronát növesztő fafaj kerülhet alkalmazásra az EVD határozatban megfogalmazott „magasra növő fák alkalmazása” a takarás érdekében kikötése szerint.

Mivel a HÉSZ hatályos fogalma szerinti növényalkalmazás differenciálja nem csak a közepes és magas a lombhullató, illetve az örökzöld növényfajtaikat. Jelen esetben fontos szempont a növénytakarás, ezért a szabályozás nem tér ki az a lombhullató fajok elsődleges használatára.

A 440/5 hrsz-ú fejlesztési terület kialakítására vonatkozó Építészeti tervdokumentáció alábbi E01 Helyszínrajzán jelölt fásítások helyét figyelembe véve a Szabályozási terv telepítendő fasor jelöléssel kijelölte a kötelező fásítások területét/vonalát, Herceghalom Szabályozási tervének jelmagyarázata szerinti, mint ún. „telepítendő fasor” jelöléssel. A kijelöléshez szabályozási előírás megfogalmazásra, módosításra kerül.



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – HÉSZ – MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

A Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet helyett a 440/5 hrsz területre TERVEZETT **Gksz-8** építési övezet által meghatározott beépítési paraméterek, az elhelyezhető rendeltetések és egyedi szabályok az alábbiak:

A HÉSZ az alábbiak szerint egészül ki:

62/A. Gksz-8 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI

- 61.§ (1) A Gksz-8 építési övezetben területén közműpótló kisberendezés elhelyezhető.
 (2) Az építési övezetben magánút legalább 16,0 m-es telekszélességgel létesíthető.
 (3) Az építési övezetben lakó-, illetve munkásszállás rendeltetés nem helyezhető el.
 (4) A Gksz-8 építési övezetben épület elhelyezése a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehetséges.
 (5) A Gksz-8 építési övezetben a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv telepítendő fasor jelöléssel jelöli a kötelező fásítások területét/vonalát. Amely területsáv háromszintű növénytelepítéssel alakítandó ki a HÉSZ 4. § b) pontja szerint.
 (6) Az (5) bekezdés szerinti fásítás nagy lombkoronájú fák felhasználásával létesíthetők, a fásításhoz a tájban honos fafajták faiskolai változatai alkalmazandók.
 (7) Az építési övezet beépítési mutatói az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény-magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
2.4. számú melléklet Beépítésre szánt területek – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek										
31.	Gksz-8	szabadon álló	150.000 (15 ha)	40	25	14,5	SZT-n jelölt építési hely szerint	SZT-n jelölt építési hely szerint	SZT-n jelölt építési hely szerint	

A HÉSZ az alábbiak szerint egészül ki:

Tervezett – ÚJ Közpark övezet TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI

79/A. § Zkp-2 jelű Közpark övezetben az alábbiak helyezhetők el:

- (1) A Zkp-2 jelű közpark övezetben az alábbiak helyezhetők el:
 a) a közpark rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény, épület,
 b) a közösségi használat, illetve rendezvény számára szolgáló épület,
 c) a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések, burkolatok, műtárgyak,
 d) sportpálya, futópálya, színpad, autós-, és szabadtéri mozi számára vetítőfal, fedés nélküli nézőtér, lelátó, esőház,
 e) a terület használói számára kialakított parkoló.
 (2) A Zkp-2 jelű közpark övezetben vendéglátó épület elhelyezhető.

Tervezett 2.7. melléklet a 12/2018. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez⁴²

Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg. szerinti övezet jele	beépítés módja	legkisebb kialakít- ható telek- méret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/ építmény- magasság	oldalkert	hátsókert	előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
50.	Zkp-2	-	45.000 (4.5 ha)	2	70	4,5	-	-	-	

A HÉSZ **HATÁLYOS** Gksz általános előírási nem kerülnek módosításra azok az alábbiak maradnak:

- 60.§ (1) Az építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, melyet az OTÉK 19.§. fogalmaz meg.
- (2) Az egyes létesítmények bejáratát úgy kell kialakítani, hogy a behajtani szándékozó járművek parkolóhely igénye telken belül legyen biztosított, és a közúthálózat forgalmát ne akadályozzák.
- (3) A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,5 m-t. A meglévő kerítések megtarthatók, felújíthatók.

- (4) Amennyiben a gazdasági terület építési telkén az építési övezet részletes előírása szerinti épületmagasságot technológiai okból meghaladó építmény kerülhet elhelyezésre, abban az esetben a technológiai célú építményt a telekhatártól legalább az annak magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
- (5) A településközpont területtel, különleges területtel, vízgazdálkodási területtel, illetve közparkkal szomszédosan elhelyezkedő gazdasági terület telkén belül, az eltérő terület-felhasználás felé eső telekhatár mentén kötelező védőfásítást létesíteni.
- (6) Az ingatlan határain a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.
- (7) Az építési övezet telkein kihangosító berendezés nem helyezhető el.

56.Gksz-1 jelű építési övezet

- 61.§ (1) A területen közműpótló kisberendezés elhelyezhető.
- (2) Az építési övezetben magánút legalább 16,0 m-es telekszélességgel létesíthető.
- (3) Az épületmagasság legfeljebb 12 m.
- (4) Technológiai okból a legmagasabb pontján legfeljebb 30 m magasságú kémény, siló, antenna létesíthető.

A HÉSZ **HATÁLYOS** Zkk és Zkp általános előírásai nem kerülnek módosításra azok az alábbiak maradnak:

72. Zöldterületek (Zkk, Zkp)

77. § A Zkk és Zkp jelű övezetek a település jellemzően növényzettel fedett közhasználatú területrészei.

73. A Zkk jelű Közkert övezet

- 78. §** (1) A Zkk jelű közkert övezetben az alábbiak elhelyezhetők el:
- a) a dísz- és pihenőkert rendeltetéshez tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmények, berendezések, burkolatok.
- b) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények,
- c) épület nem helyezhető el.
- (2)³⁰ A Zkk-1 jelű övezet területét aktív zöldfelületként kell kialakítani, az övezetben burkolat nem helyezhető el, kivéve gyalogút céljára, legfeljebb 1,5 m szélességben.

74. A Zkp jelű Közpark övezet

79. § A Zkp jelű közpark övezetben az alábbiak helyezhetők el:

- a) a dísz- és pihenőkert rendeltetéshez tartozó, kerti berendezések, burkolatok.
- b) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmények,
- c) pihenés, játék számára játszótér rendeltetését kiegészítő épület, 4,5 m épületmagasság elhelyezhető.
- d) a terület használói számára kialakított parkolók, de legfeljebb 1 fh/100 m² parkfelület mennyiségben.

ÖSSZEFOGLALVA:

Az önkormányzati határozat szerinti elvárások beépülnek a TTT-ben bemutatásra kerülő Szabályozási koncepcióba, lásd az alábbiakban:

- a határozat 2.3. pontja alapján a 440/5 hrsz déli oldalán a Zsámbéki útra kivezető teleknyúlvánnyal együtt önálló zöldterületi övezetként, közparkként (Zkp) kerül kialakításra, és a fejlesztő tulajdonában marad, amely a település zöld- és kék infrastruktúrájába beilleszthetővé válik, illetve később az Önkormányzattal történő megállapodás, vagy vétel után önkormányzati tulajdonba is kerülhet. A közpark kialakítása a fejlesztéssel párhuzamosan kerülhet megvalósításra.
- a határozat 2.5. pontja alapján szükséges a beépítéssel közvetlenül érintett telekterület és a szomszédos, „telek be nem építhető részeként” megnevezett területet az Önkormányzat közparkként kéri leszabályozni és a terület telekhatárán zajvédőfal létesítését javasolja.

Építésztervezői válasz: A szabályozásnál a terepviszonyok miatt a terület déli határán a javasolt zajvédőfal helyett a fásított ligetes kialakítást javasunk. Ez látványban és hatékonyságban is környezetbe illeszkedőbb lenne, mint egy zajvédő fal.

- a határozat 2.11. pontja alapján Zsámbéki út bevezető szakasza a 1101 j. úttól a gazdasági területre bevezető útjáig 2x2 sávossal kiépítése érdekében a Közlekedési tanulmányterv szerinti szélességben kiszabályozásra kerül a TTT-t követően elkészítésre kerülő Szabályozási tervben.

TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELETMÓDOSÍTÁS KONCEPCIÓJA

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 1/2018. (II.28.) önkormányzati rendeletének módosítása, kiegészítése az alábbiak szerint javasolt.

Az EVD határozatba foglalt a fejlesztés során létrejövő beépítéssel szemben elvárt elsősorban a látványterhelő hatást csökkentő előírások az alábbiak:

- „1.A tíz méternél magasabb építmények esetén, a homlokzatszínezés természetes színárnyalat (pl. sötétzöld, sötétbarna, szürke, pasztellszínek stb.) alkalmazásával kerüljön kialakításra.
2. A 440/5 hrsz terület határai mentén tájhonos, lehetőleg minél magasabbra növő védőfásítás telepítendő.
3. A területen elhelyezésre kerülő épületek, építmények és műtárgyak tájba illesztése érdekében olyan megoldások részesítendőek előnyben, melyekkel látványterhelő hatásuk csökkenthető, esztétikai megjelenésük javítható.”

Fentiekkel kapcsolatban az alábbiak állapíthatók meg:

Az 1. pont és 3. pont szerinti elvárással kapcsolatban mivel az épülethomlokzat felületével kapcsolatos anyag- és színhasználat alkalmazása a Településképvédelmi rendelet előírásai közé tartozik. Mivel a Településképvédelmi rendeletet az Önkormányzat állapítja meg, tartatja be és ellenőrzi, ezért Herceghalom Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága a (3/2025. (II.25.) számú hiánypótlási határozatának 2.8. pontjában a kék szín megtarthatóságával kapcsolatban az alábbiakat fogalmazta meg:

„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.”

A fenti, az EVD elvárásra hivatkozó 2. pontban leírt fásítás és növénytelepítés szabályai a Helyi Építési Szabályzatban már szabályozottak. Lásd a Hatályos HÉSz 4. § b) pontjában szabályozott „háromszintű növénytelepítés”, valamint a j) pontjában előírt „védőfásítás”. Mindemellett a jelen TTT szerinti fejlesztési területre vonatkozóan előírt Gksz-8 építési övezetre meghatározott HÉSZmódosítás a Szabályozási tervmódosítás is tartalmaz a fásítással kapcsolatos új előírásokat, amelyek ugyancsak teljesítik a 2.pont szerinti elvárásokat.

Fentiek értelmében a homlokzatkialakítás módosításra kerül a Településképvédelmi rendeletben.

A Településképvédelmi rendelet (TKr) nem tartalmaz előírásokat a gazdasági területekre. A jelen fejlesztési terület esetében a Tkr 16. § (3) bekezdése kiegészítésre kerül az M1 autópálya és a Zsámbéki út közötti gazdasági területeken megvalósuló épületek homlokzatára vonatkozóan az alábbiak szerinti ponttal:

16.§ (3) „g) **Az M1 autópálya és a Zsámbéki út közötti gazdasági területeken** megvalósuló csarnoképületek homlokzatai részben növényfalakkal takart módon alakítandó ki, annak érdekében, hogy a futónövényzet (pl. borostyán vagy más örökzöld futónövény) segítse a hatalmas méretű épületek környezetbe illesztését.”

A területen tervezett közpark területének külön karakterbe sorolása nem történik meg, mivel sem a Településképi Arculati Kézikönyv, sem a Településképvédelmi rendelet településen belül a zöldterületeket, azaz a közparkokat, közkerteket nem sorolta be külön, önálló ún. „A településképi, tájkép – meghatározó területként”, azaz települési karakterbe.

A homlokzatkialakítással kapcsolatban fentiekben meghatározottak jól láthatók a jelen TTT látványtervein is!

Az irodarészek előtt másodlagos homlokzatként növényfuttatásra alkalmas homlokzat készül, amely egyben a homlokzat tagolására és árnyékolásra is szolgál.

2-3. BEÉPÍTÉSI- KÖRNYEZETALAKÍTÁSI- TERV, LÁTVÁNYTERV

A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**: a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

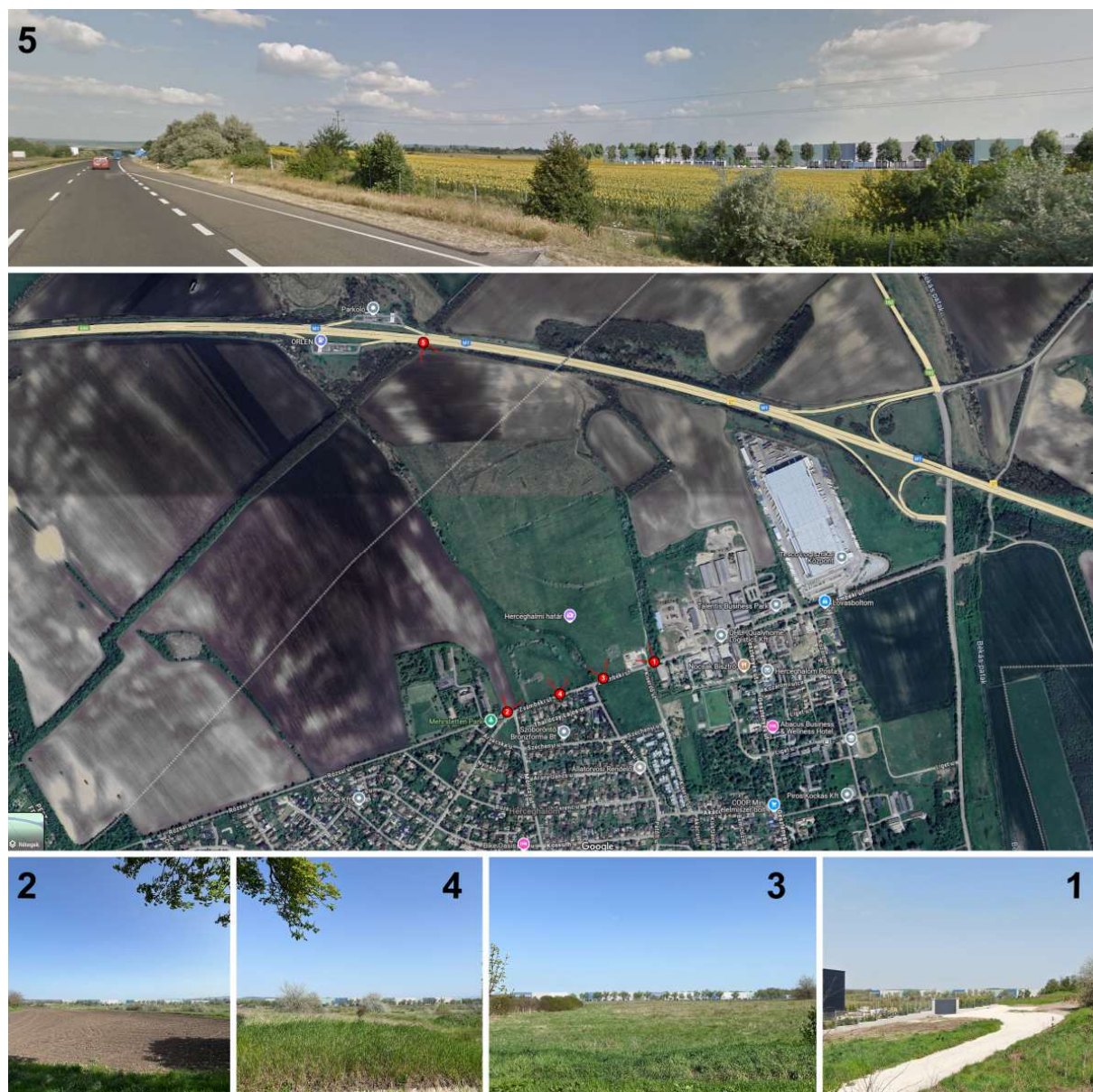
A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás és a látványtervek szemléltetik.

Herceghalom Logisztikai Központ – Építési Engedélyezési Terv – kivonatok, látvány- és beépítési tervek

Készítette: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT (H-1033 Budapest, Hévízi út 3/A)(2024 márc. és 2026 máj.)

A BEÉPÍTÉS MEGJELENÉSE A TELEPÜLÉSKÉPBE, A TÁJBAN

A ZSÁMBÉKI ÚT, ILLETVE AZ M1 AUTÓPÁLYA FELŐL FELTÁRULÓ LÁTVÁNYOK







A FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA A TELEPÜLÉSI SZÖVETBEN





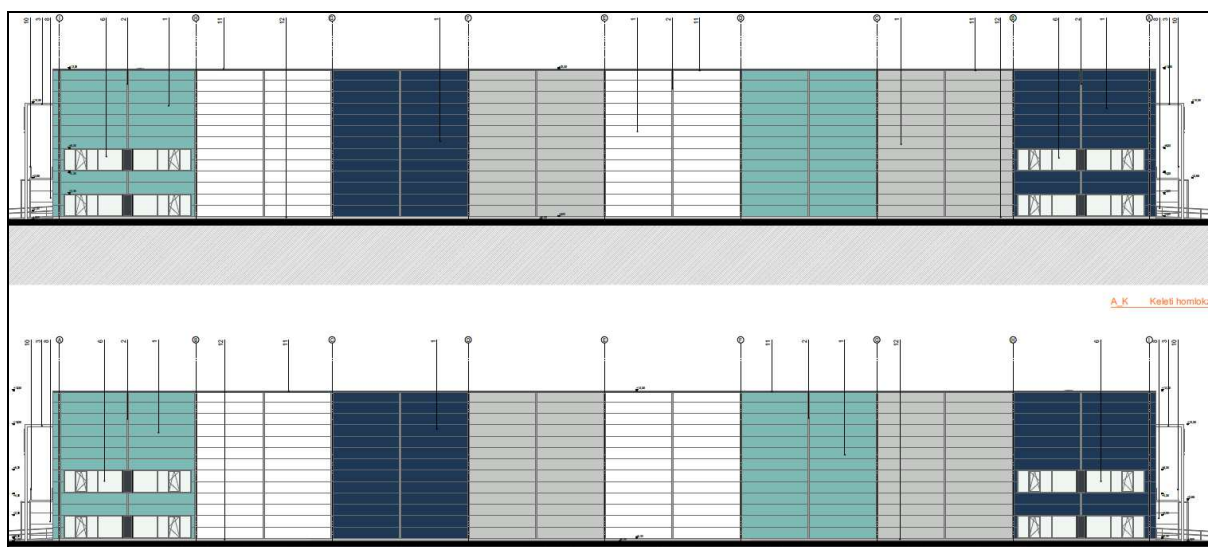
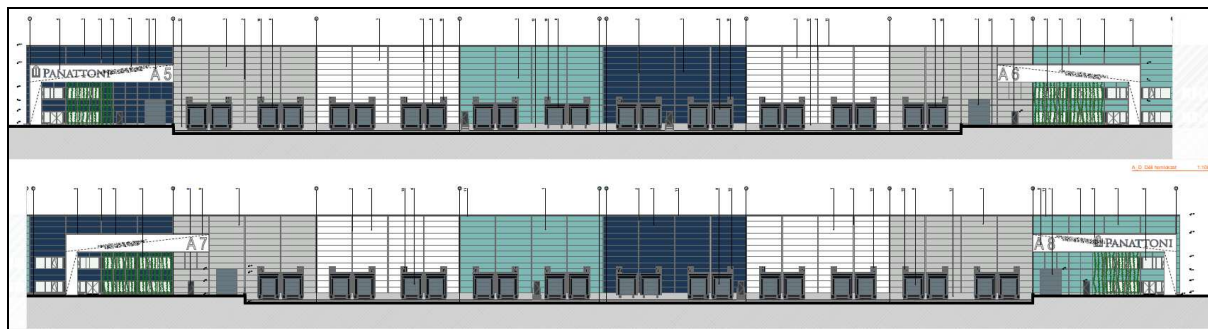
LÁTVÁNYTERV – Építészeti szempontok – homlokzatok – zöldfalak





Homlokzatok – tagolása, színezése és növényvel felfutatót zöldfalak

A homlokzat színezése során a kék szín árnyalatai is megjelennek, mivel a kék szín a beruházó Panattoni Hungary Development Kft. cég arculatának alapszíne.



BEÉPÍTÉSI- KÖRNYEZETALAKÍTÁSI- TERV

A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**: a) a beépítés javaslatát, b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket, c) a zöldfelületek kialakításának módját, d) a közlekedési és parkolási rendet, e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

Herceghalom Logisztikai Központ - Építési Engedélyezési Terv – kivonatok

Készítette: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. (H-1033 Budapest, Hévízi út 3/A) (2024 márc és 2026 máj)

A beépítési tervet az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

Ki kell emelni, hogy a Szabályozásban a Beépítési terven ábrázoltak, azaz mind a beépítéssel kapcsolatban, mind a zöldfelület kialakításával és fásítással kapcsolatban megfogalmazottak a Helyi Építési Szabályzat rendelet-tervezetében és az annak mellékletét képező Szabályozási tervlapon a szabályozási elemek tekintetében megjelennek.

Az alábbi terven megjelenítésre került mind a) a beépítés javaslatát, b) a határoló közterületek, c) a zöldfelületek kialakítása, d) a közlekedési és parkolási rend, e) a közműve felszíni és a felszín alatti építményei.



4. EGYÉB KÖLTSÉGEKNEK VAGY EGYÉB RÁFORDÍTÁSOKNAK A CÉL MEGVALÓSÍTÓJA ÁLTALI ÁTVÁLLALÁSA, AMELYEK AZ ÖNKORMÁNYZATOT TERHELNÉK, ÉS AMELYEK A CÉL MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ELŐFELTÉTELEI VAGY KÖVETKEZMÉNYEI

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv) - <https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00>

A magyar építészettről szóló törvény (továbbiakban: Méptv) a TTT tartalmára vonatkozóan az alábbi, a tervezett beruházáshoz fűződő költségek finanszírozásával és azok részben beruházói átvállalásával kapcsolatos kérdéseket vet fel.

- **Méptv 92. § (3)** a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- **Méptv 92. § (4) a)** a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- **Méptv. 92. § (4) c)** azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

A fentiekre adott válaszok az Önkormányzat és a fejlesztő között megkötésre kerülő Településrendezési szerződésben (TRSZ) kerülnek rögzítésre.

Összefoglalva:

Az Önkormányzat és a fejlesztő között Településrendezési szerződés (TRSZ) kerül megkötésre a jelen Telepítési tanulmánytervben megfogalmazott tervek, koncepciókra, feladatokra alapozva.

A fenti TRSZ megkötését követően a TRSZ alapján kerül a településrendezési tervmódosítás készítés elindításra, egyeztetésre.

A TRSZ-ben kerül megkötésre mindaz a fejlesztéssel kapcsolatos kötelezettség, amely a fejlesztőt településfejlesztési hozzájárulásra kötelezi, az önkormányzatot pedig fejlesztésre.

Ezek többek között például biztosítják a fejlesztési terület ivóvízhálózatra és szennyvízhálózatára való rákötés lehetőségét, a gazdasági terület kijelölést lehetővé tevő, a rendezési tervhez kapcsolódó tervmódosítása elkészítésének finanszírozását.

Tehát a közfejlesztéseket érintő fejlesztésekhez a TRSZ alapján járul hozzá az önkormányzat, a rendezési tervmódosítás terveinek finanszírozását a fejlesztő magára vállalja, a fejlesztési területre tartozó, közterület kiszabályozással érintett területrészeket a fejlesztő az Önkormányzat részére átadja közterület számára vagy annak használatával kapcsolatban megállapodást köt az Önkormányzattal.

Jelen esetben a TRSZ által megfogalmazott legfontosabb beruházások, célok, feladatok az alábbiak:

- a tervezési terület déli telekrészén kb. 5 ha nagyságú zöldterület kialakítása közpark funkcióval, a fentebb bemutatott koncepció szerint
- felsorolt közúti fejlesztések, a terület megközelítését szolgáló 16 m szélességben kiszabályozott út megépítését is beleértve, a Zsámbéki út keleti szakaszának 2x2 sávosítása a Tesco Logisztikai Központ megközelítését szolgáló jobbra kanyarodó sáv útjának átépítése is.
- a beruházás megvalósításához szükséges közműfejlesztések, illetve az azokkal kapcsolatos feladatokban történő részvétel, pl. a fejlesztési területek ellátását szolgáló közműhálózat megvalósítsa érdekében szükséges közműfejlesztések, az új víztorony létesítésében és a szennyvíztisztító-telep kapacitás bővítésében történő bizonyos arányú részvállalás. Ennek pontos mértékéről a későbbiekben megkötendő TRSZ-ben kell a Feleknek megállapodniuk.
- A fejlesztési terület Zsámbéki út felől történő megközelítésére szolgáló, 16m szabályozási szélességű tervezett észak-déli fekvésű utcában a kerékpáros/gyalogos közlekedésre szolgáló sáv, járda is elfér. A gyalogos/kerékpáros kapcsolatot a 440/2hrsz útszakasz közkert részén is kialakításra kerül a közösségi közlekedéstől érkező, vagy az esetleges helyi dolgozók számára. Ezen az útvonalon történő gyalogos- és kerékpáros megközelítés kiépítésében kifejezetten szerepel a vállal a fejlesztő a közcélú fejlesztések között.

5. A JELEN TANULMÁNYTERVNEK MINT FEJLESZTÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELFOGADÁSÁT KÖVETŐEN LEFOLYTATÁSRA KERÜLŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEKKEL TÖRTÉNŐ EGYEZTETÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A jelen tanulmánytervkészítés céljának összefoglalása

Jelen Telepítési tanulmányterv készítésének célja Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018(XII.15.) Önk. rendeletének módosítása a 440/2, 440/4 és 440/5 hrsz tervezési területre annak érdekében, hogy az ezen telkekre tervezett beruházás kialakításra kerülhessen. Az új Gksz-8 építési övezetű gazdasági terület és Zkp-2 övezet kijelöléséhez szükséges Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása.

E Településrendezési Eszközök (TRE) – Településszerkezeti terv-TSZT, Szabályozási terv-SZT és a Helyi Építési Szabályzat-HÉSZ - módosításainak megalapozásához készült jelen Telepítési tanulmányterv.

A jelen tanulmányterv partnerségi egyeztetését és Képviselő-testületi támogatását követően kerülhet lefolytatásra településrendezési eszközök (TRE) módosításának partnerségi- és államigazgatási egyeztetése.

TRE módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése – 419/2021.korm.rend. 68. § szerinti ún. egyszerűsített egyeztetési eljárással lehetséges

A TRE módosítás államigazgatási és partnerségi-lakossági egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet **68. § szerinti ún. egyszerűsített egyeztetési eljárás** keretében kerülhet lefolytatásra, mivel a módosítás során nem kerül ún. új beépítésre szánt terület kijelölésre.

A partnerségi-lakossági egyeztetés során az országos jogszabályok mellett figyelembe kell venni Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 2/2017. (III.20.) számú rendeletének előírásait is.

6. TERVIRATOK

1. melléklet

1.melléklet – Herceghalom Község 35/2024. (III.5.) önkormányzati határozata – Telepítési tanulmányterv benyújtása, csereterület lehetőségének kezdeményezése

KÉPVISELŐ-TESTÜLET	
	Herceghalom Község Önkormányzata
KIVONAT	
amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. március 05. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott munkaterv szerinti nyílt üléséről	
<u>Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2024. (III.05.) számú határozata:</u>	
Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a.) a Panattoni Hungary Development Kft. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) által benyújtott, jelen előterjesztéshez csatolt „településrendezési szerződést” nem tudja támogatni, mivel ahhoz nem került benyújtásra telepítési tanulmányterv - ez ellentét az Étv. 30/A. §. (2) bekezdésével; b.) 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; c.) a megalapozó tanulmány részeként részletesen be kell mutatni a beruházás zaj-, por-, rezgés-, károsanyagkibocsátás, valamint a jogszabály alapján mérhető más terhelések, így a települési környezeti, természetvédelmi és infrastrukturális viszonyainak- többek között az úthálózat terhelésének – várható változásaira vonatkozó megalapozó számításokat; d.) az elhelyezés tekintetében a területcserre vonatkozásában érdemi írásbeli kezdeményezést kell a fejlesztő által benyújtani új fejlesztési terület kialakítására területcserre útján való megvalósításra; e.) a Panattoni Hungary Development Kft. nevében eljáró PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1123 Budapest, Alkotás út 50.) területfejlesztési terve – a b.) és c.) pontban foglaltak teljesítése nélkül - nem nyerhet támogatást; f.) Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhívja a polgármestert, hogy a jelen határozatáról tájékoztassa a Fejlesztőt, valamint annak megfelelően - a d.) e.) pontban foglaltaknak a teljesüléséhez szükséges feltételek szerződésbe foglalásáról gondoskodjon; a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft-t tájékoztassa arról, ahogyan arról is, hogy a jelen határozat d.) pontjában foglaltak teljesülésének elmaradása esetén a vele kötött, a 102. út, M1 autópálya, Zsámbék Közigazgatási határa közötti terület fejlesztésére vonatkozó megbízás lehetetlenül. g.) A döntés megalapozása érdekében a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a beruházással kapcsolatos összes ügyiratot érkeztetési dátumokkal, válaszokkal együtt bocsássa a Képviselő-testület rendelkezésére.	
	Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester Határidő: Azonnal, az f.) pontra nézve 2024. március kmf.
Csizmadia Zsuzsanna polgármester	 dr. Szelenczy Gabriella jegyző
HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13. Tel.: 23/530 560 Fax: 23/530 561 e-mail: polghiv@herceghalom.hu	

2. melléklet

2.melléklet – Herceghalom Község korábbi Főépítésének (Ónodi Szabó Lajos) véleménye

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSI VÉLEMÉNY

HERCEGHALOM, HRSZ.: 440/5; PANATTONI LOGISZTIKAI CSARNOKOK TERVE

ÉPÍTETŐ: PDC INDUSTRIAL HUN FIRST KFT 1123 BUDAPEST, ALKOTÁS ÚT 50.

TERVEZŐ: ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT 1033 BUDAPEST, HÉVÍZI ÚT 3/A

NEMES BERTALAN OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

Herceghalom északi részén, az M1-es autópálya közelében található az mezőgazdasági művelésre alkalmas terület, amely régóta szerzett jogán Gksz-1-es jelű, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe tartozik. Az ingatlan területe nagyobb, mint 25 hektár. Az ingatlantól keletre van a TESCO áruházlánc hatalmas, logisztikai központja.

A település vezetése nagyon nem kívánatosnak tartja ezt a beruházást, bár sokat tenni ellene nem tud. Az elmúlt években a szabályozást olyan irányban módosította az Önkormányzat, hogy jelentősen csökkenjen az ingatlanokra építhető lakásszám, ezzel együtt a településre nehezedő terhelés. Sajnos ismert okok miatt bizonyos területeken nem lehet a szerzett joghoz nyúlni.

Az ingatlanon egyébként nem áll rendelkezésre semmilyen infrastruktúra, sőt nem rendelkezik közúti kapcsolattal. Ez egy rendes mezőgazdasági terület így. Amennyiben egy ilyen léptékű „fejlesztés” történne meg, sok olyan beláthatatlan következménye lehet a település forgalmára és infrastrukturális ellátására, ami aggályos. Gondolni kell arra is, hogy két ilyen méretű (közel 100 x 400 méter alapterületű) lapostetűn összegyűjtött zápor vize, milyen katasztrofális helyzetet teremthet a település lakott területén. (Jelenleg a szántóföldet öntözik az esők.)

A tervezett raktárcsarnokok hatalmas méretei véleményem szerint műszaki szempontból is kockázatosak. Lejtős területen, 100x400 méteres síkot kialakítani óriási földmunkával jár együtt, nagy „tájseb” fog keletkezni. Több helyen láthatunk ilyet, például az M1-es autópálya környezetében.

Ha nincsen olyan pénzügyi megoldás, amellyel meg lehetne előzni az ilyen, embertelen léptékű épületek építését, célszerű lenne országosan, rendeleti úton, tilalommal korlátozni a maximális épülettömeget. Az új törvény szellemével is szembe megy ekkora mezőgazdasági terület beépítése, miközben rozsdáövezetek vannak „parlagon”.

A tervet nem tudom támogatni sem településképi szempontból, sem mint termelésre alkalmas, mezőgazdasági terület megszűnését.

Tisztelettel:

Ónodi Szabó Lajos mb. települési főépítész

3. melléklet

3.melléklet – Országos Tervtanács véleménye (OÉT)



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

Iktatószám: EPAT/1288-1/2024/ÉPSFO

Tervtanácsi vélemény

**a Herceghalom, 440/5 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett Panattoni Logisztikai
csarnok építési engedélyezési tervdokumentációjáról**

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne:

A Tervtanács határidő megtartásában való akadályoztatása miatt a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6) bekezdése értelmében a Tervtanács elnöke adta ki.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

Panattoni Logisztikai csarnok építése
2053 Herceghalom, hrsz.: 440/5

Véleményezés alapja:

252/2006. (XII. 7.) számú, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Kormányrendelet 9. § (2a) bekezdés a) pontja alapján.

Tervező: Nemes Bertalan É 13-1196

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT114/2024 számú véleménye:

A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre feltételekkel ajánlja.

Indokolás

A településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6), 15. § (2) és 16. § (2) bekezdései értelmében a Tervtanács elnöke vizsgálta, hogy a benyújtott építészeti-műszaki terv megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, a telepítés településképpé való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, valamint a kedvező településképpé követelményeknek.

A tervdokumentáció fenti szempontok szerinti vizsgálata alapján megállapítható, hogy a beruházás koncepcionálisan támogatható, építészeti kialakítása funkcionális és alaprajzi rendszere az alkalmazott technológiát kiszolgálja. A település felé kialakított fásított, parkosított védősáv, amelyet a lakosság használatába is adnak, jó elhatározás.

A kedvezőbb településképi megjelenés érdekében, a Tervtanács elnöke az alábbiak felülvizsgálatát és szükség esetén a kiegészítések terven történő átvezetését kéri.

- A telep M1 autópálya felüli kitettségét és rálátását további tájépítészeti, építészeti megoldásokkal szükséges kezelni (akár zöldtető alkalmazásával, fasorok ültetésével, egyéb eszközökkel).
- A telep teljes területén valós árnyékolást adó, megfelelő lombkorona borítottságot biztosító intenzív fásítás szükséges, oly módon, hogy az védő zöld sávként vizuálisan takarja az építmény tömegét és csökkentse az ipari környezetből adódó környezeti hatásokat.
- A zöld- és környezettudatos használati mód komplex szemléletének megfelelően törekedni kell a burkolt felületek minimalizálására. Ebből következően szükséges a terv felülvizsgálata és annak tervi igazolása úgy, hogy a burkolt felületek mind a zöldfelület védelme érdekében, mind anyaghasználatban a szükséges funkciót kielégítsék, de ugyanakkor a takarékoság elvét kövessék.

Javasolt továbbá az alábbiak megfontolása a kedvezőbb mikroklimatikus és településökológiai hatás érvényesítése, valamint a fenntarthatóság és megújuló energiaforrások alkalmazása érdekében.

- A környezetrendezési munkarész keretében a lehulló csapadékvíz megtartásának, visszaforgatásának, valamint a szürke és öntözővízként történő hasznosítás módjának kidolgozása.
- Engedélyezési szinten zöldfelületi, tájépítészeti terv szükséges, amely a szabályozás által előírt minimum zöldfelület legalább 30%-val megegyező lombkorona borítottságot, ajánlott növénylistát tartalmaz (fák, cserjék, gepszint), amely ökológiaileg illeszkedik a helyszín kistáji adottságaihoz. (Két parkolóként egy előnevelt, öntözéssel ellátott fa ültetésével.)

A Tervtanács elnöke a tervdokumentációt a fent rögzített feltételekkel ajánlotta engedélyezésre.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 16/A § alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.

Budapest, 2024 -02- 2 0

Lánszki Regő
a Tervtanács elnöke



4. melléklet

4.melléklet – Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 193/2023.(XI.05.) számú határozata– Szabályozási terv szerint szabályozási vonalak megtartásáról

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

 Herceghalom Község
Önkormányzata

KIVONAT

amely készült Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. december
05. napján, a Polgármesteri Hivatalban megtartott munkaterv szerinti nyilvános üléséről

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
193/2023. (XII.05.) számú határozata:**

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Polgármester tájékoztatását Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási terven szereplő szabályozási vonalakról.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a terven szereplő valamennyi szabályozási vonal tekintetében továbbra is fennáll a közérdekű elrendelési indok, ezért a szabályozási vonalakat változatlan formában megtartja, azokon nem változtat.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény 60. (15) bekezdése szerint a szabályozási vonalak felülvizsgálati kötelezettségének eleget tett.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.
Határidő: 2023. december 20.

kmf.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

HERCEGHALOMI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Tel.: 23/530 560 Fax: 23/530 561 e-mail: polghiv@herceghalom.hu

5. melléklet

5.melléklet – Herceghalom Község Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága – Hiánypótlást előíró 3/2025. (II.25.) számú határozata

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 építészetéről 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 építészetéről 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 lejtéviszonyai 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 növényssáv megvalósítása,
- védőerdősáv kialakítása az autópálya felőli telekhatár mentén,
- amennyiben a beruházás indokolja, úgy szennyvíztelep fejlesztése a megnövekedett szennyvízkibocsátás fogadására,
- amennyiben a beruházás indokolja, úgy hidroglóbusz 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 leajtójának 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

6. melléklet

6. melléklet – EVD - közérthető összefoglaló

Közérthető összefoglaló

A tevékenység lényegének ismertetése

A PDC Industrial HUN First Kft., a Herceghalom 440/2, 440/4, 440/5 hrsz. alatti ingatlanokon logisztikai csarnokok létesítését tervezi, kapcsolódó kiszolgáló építményekkel, A beruházási terület mérete ~26,87 ha-ban állapítható meg, A tervezési területen a 440/5 hrsz-ú területen kerül elhelyezésre a két logisztikai csarnoképület, valamint az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló infrastruktúra, A terület teljes beépítettsége ~7,63 ha lesz a tervek szerint, Az egyes csarnokokat bérleményekre osztják az üzemelés idején, azonban jelenleg még nem ismert a leendő bérlők személye, A felhasználni tervezett ingatlanok kijelölt gazdasági-kereskedelmi zónában helyezkednek el,

A tervezett csarnoképületekhez több szintből álló iroda funkciójú térrész kialakítása is tervezett, Emellett minden csarnokhoz kapcsolódóan felszíni személygépkocsi parkolók kialakítása tervezett, melyek együttes kapacitása 239 férőhelyes, továbbá kialakításra kerül még 47 kamion várakozóhely is a területen,

A környezeti hatások becslése, értékelése

Levegőtisztaság-védelem

A létesítményben bejelentésre kötelezett levegőtisztaságvédelmi pontforrások telepítése nem tervezett. A létesítmény hűtési-fűtési igényeinek kielégítése hőszivattyús rendszerrel tervezett.

A közlekedő utak mentén a forgalmi eredetű légszennyezőanyag kibocsátás kismértékű változása várható, mely azonban a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában továbbra is az egészségügyi határérték alatt marad, Közvetlen hatásterület a kivitelezés fázisában kialakuló levegőtisztaság-védelmi hatásterület, mely a beruházással érintett határártól számítva 281 méternek adódott,

A hatásterület által érintett helyrajzi számok megadása a vonatkozó fejezetben megtörtént, Közvetett hatásterületként a létesítmény által generált közlekedés környezetre gyakorolt hatásai vizsgálhatók, A forgalom lebonyolítására használni tervezett közlekedő utak számított hatásterületében a növekmény mindösszesen maximálisan 1 méternek adódik,

Felszíni és felszín alatti víz, talaj

Haváriás eseményként a munkagépek, tehergépjárművek meghibásodása feltételezhető, Ilyen esetekben a talaj és felszín alatti víz hidraulika olaj-, vagy üzemanyag szennyezése lehetséges, A környezetterhelés megakadályozása érdekében a szennyező forrás megszüntetését, hibaelhárítás, szennyezőanyag felítását, a szennyeződött talaj eltávolítását, cseréjét szükséges haladéktalanul megkezdeni,

A felszín alatti víz és a földtani közeg szennyeződésének megelőzése érdekében szükséges a kivitelezési munkálatok során keletkező hulladékok megfelelő tárolása, gyűjtése, ártalmatlanító szervezetnek történő átadása,

Az olajjal szennyeződhetők területeken (parkoló felületek) a pontszerűen összegyűjtött csapadékvizek CE minősítésű záportúlfolyós olajleválasztón keresztül kerülnek bekötésre a csapadékvíz csatornába, A tisztaterületi csapadékvizek előtisztítás nélkül vezethetők be csapadékvíz csatornába.

A területen a kivitelezés és az üzemelés időszakában egyaránt biztosított lesz a kárelhárítás általános eszközállománya a haváriás események (baleset, gépborulás, stb,) esetére,

Természetvédelem

Növényvilág:

Összegezve megállapítható, hogy a tervezett létesítéssel közvetlenül érintett magasfüves és magaskórós gyepeken és hasonló adottságú környező élőhelyek, továbbá a patak völgy alján és a környező erdő jellegű élőhelyek szegélyén, leginkább a tervezési terület nyugati és északi oldalán fordulnak elő lokálisan jelentős ritkább növényfajok, meglehetősen kis tőszámú állományokban. Magát a tervezési területet túlnyomó részben inkább ruderalis jellegű fűfélék borítják, amiknek a záródása többnyire teljes. A kétszikűek aránya a tervezési terület belsejében kicsi. A patak völgyben leginkább a környező szántókról lemosódó agrokemikáliáknak van jelentős hatása a növényzet összetételére. A tervezési területen, ahhoz szorosan köthető védett vagy természetvédelmi szempontból különösen értékes növényfaj, illetve, növénytársulás nem ismert. A becsült általános élővilágvédelmi hatásterületen ide szorosan kötődő nagy természetvédelmi jelentőségű növényfajok nem kerültek ugyan elő, de a patak völgy mentén és a terület északnyugati sarkánál megmaradt, a térségben erősen megritkult flóraelemek lokálisan jelentős természeti értéket képviselnek. A területről előfordulási hely nélkül közölt bíboros kosbor a vizsgálatok során nem került elő, de az termőhelyi adottságok alapján a patak völgy felső szakaszánál valószínűsíthető leginkább, akár a tervezési területen vagy annak közelében. Az ökológiai folyosóként funkcionáló, bár hivatalosan annak nem jelölt patak völgyben főleg a meder növényzete érintett közvetlenül a tervezett csapadékvíz kezeléssel. Ez utóbbi emisszióra vonatkozóan a környezetvédelmi előírások és szabályok betartásával minimalizálhatók a hatások.

Állatvilág:

Az állatvilágra gyakorolt hatások összegzésként megállapítható, hogy a tervezési területen kis egyedszámú, általánosan elterjedt természeti értékkel lehet számolni. Az általános élővilágvédelmi közvetett hatásterületen előforduló olyan természetvédelmi jelentőséggel bíró fajok, mint a ritka vagy védett cincérek, nappali lepkék, de főleg a nagy tűzlepke, vagy az inkább fás-cserjés élőhelyekhez kötődő védett ízeltlábúak és madarak a közvetlen hatásterületen inkább átmeneti jelleggel és kis egyedszámmal várhatók. A nem jelentéktelen élőhelyvesztés mellett, a megnövekedő forgalom, zaj- rezgés- és fényszennyezés által várhatóan növekszik az állatvilágra nehezedő nyomás, ami már a közeli autópályán bonyolódó forgalom és a környéken már üzemelő hasonló létesítmények által is jelen van. A nagyobb természetvédelmi értékű állatfajok – főleg völgyre jellemző ízeltlábúak és a faállományokhoz kötődő madarak – kíméltére és védelmére a létesítés és üzemelés folyamán, úgy az általánosan érvényes, mint az engedélyekben meghatározott környezetvédelmi és természetvédelmi szabályok keretében különös tekintettel kell lenni.

A hatásterület becslésénél a legfontosabb szempont az volt, hogy a tervezett logisztikai csarnokok létesítésével közvetlenül érintett földrészlet korábban szántóként hasznosított, jelenleg pedig másodlagos, foltokban nagyobb mértékben stabilizálódott, szórtan cserjésedő gyepek jellegű élőhely. Magát a tervezési területet és annak közvetlen környezetét tehát kismértékben bolygatott, de túlnyomó részben még degradált élőhelyek jellemzik. A nyugatra, északnyugatra fekvő értékesebb élőhelyfoltokon, de főleg a patak völgy kivételével, a közvetett hatásterület még nem urbanizált élőhelyein is, az ember által erősen befolyásolt ökológiai állapot meghatározó. Ennek alapján a szabálytalan sokszög alakú tervezési ingatlanon és annak környezetében, a korábbiakban részletesen ismertetett elrendezésben a hatásterület irányát és kiterjedését leginkább a nyugati és északnyugati oldalon található, viszonylag stabilizálódott, és természetvédelmi szempontból nagyobb jelentőségű élőhelyek határozzák meg.

Klímaadaptáció

A beruházás kapcsán nem várható jelentős változás a környezet adaptációs képességében, Megfelelő előre tervezés mellett a létesítményre a változó klimatikus viszonyok várhatóan nem fejtenek ki számottevő hatást.

Hulladékgazdálkodás

A létesítményben keletkező hulladékok gyűjtése, megfelelő engedéllyel rendelkező hasznosító, vagy ártalmatlanító szervezetnek történő átadása biztosított lesz, Az üzemeltető be fogja tartani a vonatkozó jogszabály szerinti előírásokat, teljesíti a kötelezettségeket,

Zajvédelem

A számítási eredmények alapján a tervezési terület környezetében a zajvédelmi határértékek túllépése várható a kijelölt lakóterület (jelenleg beépítetlen) vonatkozásában, mely a területtől délnyugatra helyezkedik el,

Amennyiben a szabályozási terven kijelölt lakóterületen védendő építmény létesül a beruházás megkezdéséig, abban az esetben számításaink alapján határérték alóli felmentés szükséges az illetékes hatóságtól, mivel a kivitelezési munkák kapcsán a határértéket meghaladó terhelés kialakulása várható ezen a térrészen, A hatások mértéke csökkenthető, amennyiben korszerűbb, alacsonyabb zajterhelésű munkagépek alkalmazása történik meg, illetve, ha az „üresjáratokban” a tehergépjárművek érkezése, illetve távozása között a munkagépek motorja leállításra, vagy alapjáratba kerül, Ezzel a megítélési időn belüli zajterhelés mértéke csökkenthető.

A közlekedési utakon generált többlet forgalom kapcsán az alábbiak állapíthatók meg.

- **A kivitelezés időszakában:**
 - Az érintett Zsámbéki út mentén található védendő vonatkozásában a kivitelezés során generálódó forgalom által okozott növekmény (0,2 dB) az érzékelhetőség határa (0,5 dB) alatt marad, a határértéket nem haladja meg,
- **Az üzemeltetés időszakában, illetve a távlati időszakban**
 - Az érintett M1-es autópálya és II/1-es út mentén található védendő vonatkozásában nem alakul ki zajterhelési növekmény,
 - A Zsámbéki út vonatkozásában a nappali időszakban kialakuló 0,4 dB-es növekmény nem érzékelhető mértékű, és nem eredményezi határértéket meghaladó terhelés kialakulását, Az éjszakai időszakban kialakuló 0,3 dB-es zajterhelési növekmény nem érzékelhető mértékű változás.

Az üzemelés időszakában a tervezési területen gépészeti berendezésekhez kapcsolódó pontszerű források, és felületi forrásként jelentkező rakodási területek telepítése tervezett, A számítási eredmények alapján a vizsgált pontokon a létesítmény tartani tudja a zajvédelmi határértékeket,

A kivitelezés maximális zajvédelmi hatásterülete a minimális 45 dB-es határértéket figyelembe véve 352 méternek adódik,

Az üzemelés időszakra vonatkozó zajvédelmi hatásterülete a végrehajtott alapzaj terhelés figyelembevétele mellett, a 284/2007, (X, 29,) Korm. rendelet 6, § előírásai alapján került meghatározásra, melynek mértéke a telekhatártól számítva maximálisan 167 méternek adódik, Az így végrehajtott lehatárolás szerint a létesítmény üzemelés időszakában várható zajvédelmi hatásterülete a telekhatártól számítva maximálisan 167 méterben határozható meg, mely a területtől a délkeleti irányba terjed ki, A hatásterület kiterjedésének lehatárolása égtájakra bontva az alábbi táblázatban került megadásra,

A hatásterületen védendő épület jelenleg nem található, azonban azon belül helyezkedik el egy kijelölt lakóövezet (hrs, 442) a délnyugati irányba, mely jelenleg beépítetlen.

Az érintett helyrajzi számok a vonatkozó fejezetekben kerültek megadásra.

**A környezeti állapotváltozások által érintett emberek egészségi állapotában,
életminőségében és életmódjában várható változások**

Az alacsony környezeti hatásokra tekintettel a létesítmény által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása kizárható,

A környezet és az emberi egészség védelmére fogandó intézkedések

Az emberi egészség védelmére intézkedések kidolgozása és alkalmazása nem szükséges.

7. melléklet

7. melléklet – Herceghalom Önk. PTB Bizottsága 3/2024. (II.25.) sz. határozatának egyes pontjaira adott **Tervezői válaszok** és főépítési vélemény

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.

A csarnokok padlószintjeit a földmunkák minimalizálásának figyelembevételével határoztuk meg, a terven szereplő padlószintek ezen elv szerint adódtak. A korábbi anyagokban leadott metszetrájakon túl készítettünk a teljes területre kiegészítő terepmetszeteket, melyek ábrázolják a tervezett csarnokok, a jelenlegi és a tervezett terepszintek viszonyát. Külön készült animáció is a földgyenleg bemutatására, mely a 2026. február 23-ai találkozón pendrive-on átadásra került az Önkormányzat részére.

Csatolva a kért kiegészítő látványtervek, illetve a nézőpontokat ábrázoló térképmelléklet.

Az alábbi linken megtekinthető

F-1 Építési terület kialakítása, földmozgatás

<https://drive.google.com/file/d/1pb9QmHEZ37PND35YBSdK0g28PGaj6GYB/view>

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.

Alapvető igény volt a tervezés kezdetekor a flexibilitás maximalizálása, és így a két nagy egység kialakítása. A 2-2 épület telepítésével nem kerülnek olyan messze egymástól az épületek, hogy a köztük kialakuló hosszon jelentős padlószint-váltást lehessen eszközölni egy kamionok által használt útpálya esetében. A 2-2 kisebb csarnok nagyon jelentős mértékben csökkentené a kiadható területek flexibilis felosztását, így azt Fejlesztői oldalról nem tudjuk támogatni.

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.

A jelen 2026 évi új TTT Zkp jelű közparkként tartalmazza majd az 5 ha nagyságú területet. A tulajdonviszonyokat és a terület fenntartását illető kérdésekről a fejlesztő és az Önkormányzat a TRSZ keretében hoz döntést, amennyiben az új TTT elfogadásra kerül.

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 csapadékvízének egy része visszatartását biztosító záportározó tó, esőkert kialakításával, a letermelt humusz felhasználásával többfunkciós parkok megvalósításával.

A tervezés során törekedtünk a csarnokok padlószintjeit úgy meghatározni, hogy a szükséges földmunka a földgyensúly közelében legyen, lásd útterv és a fenti 2.1. pontban foglaltakra adott választ. A területen a csapadékvíz részletesen kidolgozott rendszerben kerül kezelésre, részben az ún. Stockholm módszerrel szikkasztásra kerül, (jelentős vizet felvevő jelentős növényállomány kialakítása a teljes területen) valamint a méretezéseknek megfelelő szikkasztók után kialakított záportárolók kerültek elhelyezésre, melyek a patakkezelővel egyeztetettek szerint késleltetve kerülnek kibocsájtásra a patakmederbe. Továbbá jeleznénk, hogy a telekhatár mellett végig húzódó fásítás is úgy került megtervezésre, hogy alatta szikkasztásra és vízfelvétele alkalmas terület alakuljon ki.

Pányi Zsuzsa főépítési megjegyzései: Kérjük e tervezett zöldterület tereprendezési és kertészeti kialakítását a Telepítési Tanulmányterv mélységéhez mérten részletesebben kidolgozni - ezt teljesíteni kellene, és a terv elbírná az esőkert ábrázolását.

A főépítési megjegyzés szerint a jelen új TTT-hez a fejlesztő szabadidőpark koncepciótervet készítettett a fejlesztési terület déli részén megvalósuló tervezett közpark területére vonatkozóan. Az ennek megvalósítását részleteiben kidolgozott Környezetrendezési koncepcióterv mutatja be. Az alábbi linkek segítségével mindkettő teljes terjedelmükben is megtekinthetők.

KK	Környezetrendezési koncepcióterv
-----------	---

https://drive.google.com/file/d/1_1EZpR_g_KR6lG-h-UjBCZ2foalc3iYi/view

SZK	Tervezett közparkra vonatkozó - Szabadidőpark koncepcióterv
------------	--

https://drive.google.com/file/d/1rp_A8968fbHhDlzxw75BX7-qnRZsx2DL/view?usp=drive_link

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

A terepviszonyok miatt a telekhatáron kialakított zajvédő felület a fölötte elhelyezkedő zajforrások miatt hatástalan, vagy a fásítás és csarnok méreteit is meghaladó méretű lenne, ezért javasoltuk zajvédőfal helyett nem csak a közhasználatra átadott terület és a beépített terület között, hanem a terület déli határán is a fásított ligetes kialakítást. Ez látványban is környezetbe illeszkedőbb lenne, mint egy zajvédő fal.

Pányi Zsuzsa főépítési megjegyzései: Ez is jelenjen meg a fent kért terven.

A főépítési megjegyzés alapján a jelen új TTT szerinti Szabályozási tervmódosítás javaslata szerint Zkp közpark lesz a telekrész, amely tartalmaz a telekhatárok mentén kötelezően telepítendő fasort, amelyhez a HÉSz tartalmaz fásítási előírásokat.

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

Az engedélyezési terv anyag vízi közmű része ezt a kérdést részletezi, illetve lásd a 2.4-es pontra adott válaszukat.

- 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.

Jelenlegi adatok alapján a csarnokokba nem kerül gyártási tevékenység, csak raktározási, melyek közmű igényeit az engedélyezési terv szakági munkarésze részletesen ismerteti, kezeli. Amennyiben a kalkulált vízmennyiségnél több szükséges egy esetleges bérlőnek, úgy azt a bérbeadónak mérlegelnie kell, hogy ki tudja-e szolgálni azon bérlő igényét, akár a jogszabályi rendelkezések betartása mellett a szennyvíz területen belüli kezelését is mérlegelve, akár közcélú fejlesztéssel.

- 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.

Az engedélyezési terveken megjelenő épület vertikális zöld fala erre hivatott. Továbbá a funkcionálisan jelentős növényzet került elhelyezésre az épületek körül és között is, hogy a csarnokok környezetbe illeszkedését segítse.

Pányi Zsuzsa főépítési megjegyzései: Javasolom a kérésnek megfelelően kissé több zöld falat betervezni.

A főépítési megjegyzés alapján a jelen új TTT látványtervei tartalmazzák a zöldfalakat.

- 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.

Tervezés során a meglévő szabályozási terv alapján került kialakításra a megközelítő út. A két épület közötti történő porta áthelyezése valóban távolabb helyezné a portát a Zsámbéki úttól, azonban ez véleményünk szerint több negatív hatással is járna. A két épület közötti területet növelni kellene a nyergesvontatók megfelelő közlekedése és ellenőrzése miatt, így a közelebbi csarnok valószínűleg még közelebb kerülne a településhez. Illetve jelen terv szerint a hátsó út egy iparterület mögött húzódik, melynek épületei-zajvédő falként viselkednének. A javaslat szerint a beközeledő út északi irányba történő eltolásával az út magasabb pozícióba kerülne, így az autópálya zaja mellett ezen út zaja is jobban érezhető lenne a településen.

- 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.

Véleményünk szerint kérdéses zavaró hatásokat a környezetvédelmi Előzetes Vizsgálati Dokumentáció kezeli.

Pányi Zsuzsa főépítési megjegyzései: Ezek legyenek benne a Tanulmánytervben.

A főépítési megjegyzés szerint a jelen új TTT-hez készült videók tartalmazzák a hang- és zaj terjedést bemutató videókat, amelyek bemutatják a beépítés kompenzáló csillapító hatását.

Az alábbi linken megtekinthető

F-3 Zajszint terhelés csökkentése

<https://drive.google.com/file/d/1JcFgJ7kLei9Ey5FyCQsGtt8GQr1-88c7/view>

- 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,

Ezt már tartalmazza a frissített TTT, mint a beruházó által vállalt közcélú fejlesztés.

- a Helyi Építési Szabályzatban jelölt, úgynevezett „Kiszabályozott út” (vagy ennek alternatív útvonala) megépítése és üzemeltetése,

Megépítését a fejlesztő vállalja, fenntartása TRSZ keretében tisztázandó TTT elfogadása esetén.

- a „Kiszabályozott út” kialakításával párhuzamosan a szükséges közművek telepítése, kiépítése,

Az úthoz, illetve a beruházás közműkapcsolatainak kiépítéséhez elengedhetetlen közműkiépítéseket a fejlesztő vállalja.

- a 440/5 hrsz-ú telek déli részén és a 440/2 hrsz számú ingatlan egy részén zöldterület kialakítása a helyi közösség érdekeinek figyelembevétel

Ezt már tartalmazza a frissített TTT, mint a beruházó által vállalt közcélú fejlesztés.

- a tervezett zöldterület és az építéssel közvetlenül érintett telekrész határán zajvédő fal és háromszintes növényzóna megvalósítása,

A zajvédő fal építése a telekhatáron a fentiek alapján nem javasolt, helyette háromszintes növényzóna kialakítása javasolt. Lásd a 2.11. pont szerinti választ.

- védőerdősáv kialakítása az autópálya felőli telekhatár mentén,

Az autópálya és tárgyi telek között további területek találhatók, azok fásítása hatékonyabb zajcsökkentésként működne a település felé.

Pányi Zsuzsa főépítési megjegyzései: A telekhatár mentén, az oldal- vagy hátsókertben jelölni kellene legalább háromszintes zóna kialakítási kötelezettségét.

Lásd a 2.11. pont szerinti főépítési véleményre adott tervezői választ.

- amennyiben a beruházás indokolja, úgy szennyvíztelep fejlesztése a megnövekedett szennyvízkibocsátás fogadására,

A beruházás raktárfunkciót jelent, gyártási műveletek jelen tudás szerint nem folynak majd a csarnokban. Így jelenleg nincs szükség a szennyvíztelep bővítésére. Az ÉTV tájékoztatása alapján az üzemeltetésükben álló szennyvíztelepen a tervezett szennyvízmennyiséget képesek fogadni. Az ehhez szükséges hozzájárulásokat be kell szerezni: Herceghalom Önkormányzatától, Talentis Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-től. Ettől függetlenül a TRSZ keretében a fejlesztő nyitott az erről való egyeztetésre.

- amennyiben a beruházás indokolja, úgy hidroglobusz építése a szükséges ivóvíznyomás biztosítása érdekében, ezen építmény által biztosított kapacitás megosztása a lakosság igényei szerint,

Szociális vízigény: 10+10 m³/nap. Külső oltóvíz-igény: 4.200 l/perc 90 percen keresztül. Az ingatlanhoz közel a Zsámbéki úton DN150 KPE meglévő vízvezeték található. ÉTV Kft. tájékoztatása alapján fenti vízvezetékéről a gépésztervező által megadott 20 m³/nap vízigény nem biztosítható!

Herceghalom településen ~5-6 éven belül valósulhat meg egy háttérfejlesztés a víziközmű rendszer tekintetében (új víztorony építése). Megbízó döntése alapján - a bizonytalan időtávú közhálózati vízellátás fejlesztés miatt - új 2db fűt kút kerül kiépítésre az érintett ingatlan területén, külön szakági terv alapján. A kutakhoz gépészeti egységet és víztisztító berendezést is ki kell építeni. A szociális vízigény tehát a fűt kutak által lesz biztosítható. A vízigény kielégítésére, amennyiben a közműhálózatról az nem megoldható meg saját kút készül a fejlesztési területen.

Ugyanakkor a TRSZ keretében a fejlesztő nyitott az ivóvízhálózat fejlesztéséről való egyeztetésre.

A területfejlesztés során a fejlesztőnek szándékában áll, mind az ÉTV hálózatra történő rácsatlakozás, mind kiegészítve saját kút létesítésével a vízellátás megfelelő mennyiségének biztosítása érdekében. További fejlesztésekről TRSZ-ben kell megállapodni.

- csapadékvíz helyben-tartásának, késleltetett tovább vezetésének a megoldása, záportározó tó, esőkert kialakítása,

A Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság befogadói tájékoztatói levele alapján a csapadékvíz késleltetve, záportározók beépítésével bevezethetőek. Összesen négy - egymástól független - csapadékvíz záportározó létesül. Mind a négy tározó mélysége esetében 1,0 méteres üzemi vízszintet határoztunk meg.

A tetőfelületekről „Stockholm-szivacsváros” alkalmazásával kezeljük a csapadékvizeket. A B épület déli tetőfelületéről érkező csapadékvizeket a két épület között a zöldsávban kialakított, az A épület tetőfelületéről érkező csapadékvizeket a déli épület déli oldalán a zöldsávban kialakított ún. „Stockholm-szivacsváros” szikkasztó rendszerrel kerül elszívárogtatásra / késleltetésre.

A dokkolóállásokra hullott csapadékvizet olajleválasztó berendezéssel meg kell tisztítani. A parkoló és útfelületről összegyűjtött csapadékvizet záportározókba vezetjük.

Záportározó 1: 200 m³, záportározó 2: 220 m³

Olajleválasztó berendezés: 2db Aquafix SKGBP 020

Stockholm-szivacsváros rendszer: Stockholm rendszer 1: 400 m³

Stockholm rendszer 2: 352 m³

Stockholm rendszer 3: 249 m³

Záportározó 3: 400 m³

Olajleválasztó berendezés: 2db Aquafix SKGBP 020

Stockholm-szivacsváros rendszer: Stockholm rendszer 4: 596 m³

Stockholm rendszer 5: 658 m³

Záportározó 4: 300 m³

Olajleválasztó berendezés: 4db Aquafix SKGBP 020

Medervédelem: RENO matrac gaboin kövel kitöltve + kőszórás.

Az érintett ingatlan nyugati oldalánál drénkavicsból épülő tározóárok is létesül, kettős céllal. Egyrészt így kisebb méretű záportározókra lesz szükség másrészt a drénárok hosszában 10-10 méterenként kidrénezünk a csapadékvizet így nyújtunk extra csapadékot az, amúgy is naposabb oldali dél-nyugati erdősávnak.

A tájépítész munkarésze kezeli a kérdést, lásd a 2.4-es pontra adott válaszunkat.

- a számított hatásterületen belül található iskola és óvoda védelme érdekében a megfelelő zaj-, rezgés- és porvédelem kialakítása,

Tervezői álláspontunk szerint a tervezett zöldsáv megfelelő védelmet nyújt.

Lásd még a 2.10. pont szerinti választ.

- az M1 -es autópálya lehajtójának bővítése során kialakítandó új körforgalomból a Zsámbéki útra való közvetlen csatlakozás kialakítása.

Tekintve, hogy ez egy folyamatban lévő, országos közúthálózatot érintő fejlesztést érint, így nem látjuk reálisnak ezt az elemet ennek a beruházásnak a keretében kezelni.

8. melléklet

8. melléklet – Főépítési feljegyzés a 2026-ban elkészülő Telepítési tanulmányterv tartalmáról

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**A HERCEGHALOM HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK –
A 440/5 HRSZ GKSZ-1 TERÜLETRE TERVEZETT LOGISZTIKAI FEJLESZTÉS,
VALAMINT 5 HA TERÜLETŰ KÖZPARK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ
– MÓDOSÍTÁSA MEGALAPOZÁSÁHOZ KÉSZÍTENDŐ TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERV TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSÁHOZ**

A HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. által kidolgozásra kerülő „Herceghalom Helyi Építési Szabályzat módosítása a 440/5 hrsz Gksz-1 területre tervezett logisztikai fejlesztés, valamint 5 ha közpark kialakítására vonatkozó módosításának megalapozásához” c. Telepítési tanulmányterv a vonatkozó, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (Tr.) 19. §-a alapján, a Tr. 7. melléklete szerinti tartalommal készítendő.

A tervdokumentáció az Előzmények fejezetének h) alfejezetében tartalmazza a tanulmányterv készítésekor hatályos jogszabályi háttér bemutatását, magába foglalva a 2024. október 1-től hatályos Tr. új 56/A. §-ának előírásai alapján megfogalmazott ún. összhang igazolást is a főépítési nyilatkozat megalapozásához, mind a telepítési tanulmányterv Herceghalom településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjával kapcsolatban, mind a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése vonatkozásában.

Főépítési véleményem szerint:

- a Telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosítása előkészítéséhez és megalapozásához a szükséges mértékben tartalmazza a Tr. szerinti munkarészeket.

Herceghalom, 2026. június 1.

Panyi Zsuzsanna
Herceghalom főépítésze