

Tárgy **Tájékoztatási kérelem a beruházásról Herceghalom területén**

Feladó Kazány Tibor <alpolgarmester@herceghalom.hu>

Címzett [REDACTED]@panattoni.com>, Herceghalom Község Polgármestere <polgarmester@herceghalom.hu>

Dátum 2021-12-22 18:25



Kedves László!

A napokban értesültünk egy interneten megjelent cikk kapcsán, hogy a korábban Pecze Csaba úrral történt találkozónkat követően (mert akkor Pecze Úr azt mondta nekünk, még nincs aláírt szerződés kettőjük között), sikerült a terület adásvétele amellyet a CBS Property értékesített itt Herceghalomban Önöknek.

Szeretném meghívni a januárban lévő ülésünkre Önt, mint a beruházó cég képviselőjét, hivatalosan tájékoztassa a Képviselőket terveikről és a területen lévő beruházás aktuális állapotáról.

Az ülés időpontjáról tájékoztatnám január elején, mert jelen pillanatban nem tudom a pontos dátumot még.

Köszönöm szépen!

Tisztelettel,

Kazány Tibor
alpolgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

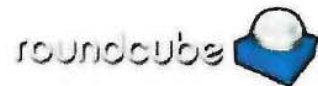
mobil: [REDACTED]
email: alpolgarmester@herceghalom.hu

Herceghalmi Polgármesteri Hivatal

Iktatás ideje: 2022 FEBR 02.

Száma: HER/203/2022

Tárgy: **Re: [EXTERNAL] Tájékoztatási kérelem a beruházásról Herceghalom területén**
Feladó: László Kemenes [REDACTED]@panattoni.com>
Címzett: Kazány Tibor <alpolgarmester@herceghalom.hu>, Herceghalom Község Polgármestere <polgarmester@herceghalom.hu>
Dátum: 2022-01-02 15:10



Kedves Tibor!

Köszönöm lenti levelét, természetesen szívesen adok tájékoztatást az Önkormányzat képviselői számára a tervezett beruházás részleteiről. Várom jelentkezését az időponttal kapcsolatban.

Üdvözléttel:
Kemenes László

Best Regards,
László Kemenes
Managing Director

M: [REDACTED] | E: [REDACTED]@panattoni.com



SEE OUR NEW WEBSITE FOR EUROPE



Herceghalmi Polgármesteri Hivatal
Iktatás ideje: 2022 FEBR 02.
Szám: HER/203 /2022

On 2021. 12. 22. 18:26, "Kazány Tibor" <alpolgarmester@herceghalom.hu> wrote:

Kedves László!

A napokban értesültünk egy interneten megjelent cikk kapcsán, hogy a korábban Pecze Csaba úrral történt találkozónkat követően (mert akkor Pecze Úr azt mondta nekünk, még nincs aláírt szerződés kettőjük között), sikerült a terület adásvétele amellyet a CBS Property értékesített itt Herceghalomban Önöknek.

Szeretném meghívni a januárban lévő ülésünkre Önt, mint a beruházó cég képviselőjét, hivatalosan tájékoztassa a Képviselőket terveikről és a területen lévő beruházás aktuális állapotáról.

Az ülés időpontjáról tájékoztatom január elején, mert jelen pillanatban nem tudom a pontos dátumot még.

Köszönöm szépen!

Tisztelettel,

Kazány Tibor
alpolgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

mobil: +[REDACTED]
email: alpolgarmester@herceghalom.hu

Tárgy **Fwd: Panattoni logisztikai központ Herceghalom -
Főépítész-tervtanácsi egyeztetés**
Feladó Varga Tamás <varga@studioc.hu>
Címzett Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Dátum 2022-01-05 11:58



Herceghalomi Polgármesteri Hivatal
Iktatás ideje: 2022 FEB 02
Szám: HE 2 / 2022- / 2022

- Panattoni logisztikai park Herceghalom - Konceptióterv.zip(~13 MB)

Szia Zsuzsa,

A tervezett logisztikai központ építése hívott, hogy szeretnének tervtanács előtt egyeztetni.
Továbbítom az átküldött anyagot.

Üdv,
Tamás

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy: Panattoni logisztikai központ Herceghalom - Főépítész-tervtanácsi egyeztetés
Dátum: Wed, 5 Jan 2022 08:51:31 +0000
Feladó: gergo.radnai@value4real.com
Címzett: varga@studioc.hu, polgarmester@herceghalom.hu
CC: gergo.radnai@value4real.com, polgarmester@value4real.com, polgarmester@value4real.com

Tisztelt Varga Tamás!

A telefonon megbeszéltek szerint küldöm mellékletben a Herceghalom 440/5 számú telekre tervezett logisztikai központ vázlatát főépítész előzetes egyeztetés céljából. A műszaki tervtanácsi eljárás előtt személyesen vagy online módon is szívesen bemutatnánk önöknek a projektet egy főépítész állásfoglalásért.
Várom szíves visszajelzését a lehetséges időponttal kapcsolatban.

Üdvözlettel / Best regards,

Gergő RADNAI
Architect, Project Director

Value 4 Real Group
H-1123 Budapest, Alkotás utca 50.
Tel: +36 1 201 1249
Mobile: +36 [\[redacted\]](tel:+3612011249)
gergo.radnai@value4real.com
in f @
www.value4real.com

This message is from Value 4 Real Kft. The information in this communication, including any attachment, is confidential and legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and shall not be disclosed to or used by any other party. Any disclosure, copying, or distribution hereof, or action taken in reliance on the contents of this communication by any unintended recipient is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify us immediately so we may correct our records. Please then delete all copies. Thank you. Please consider the environment before printing this e-mail!

Value 4 Real Group

H-1123 Budapest, Alkotás utca 50.

Tel: + 36 [REDACTED]

Mobile: [REDACTED]

info@value4real.com



www.value4real.com

Feladó: Varga Tamás

Elküldve: 2022. január 5., szerda 15:46

Címzett: Radnai Gergő

Tárgy: Re: Panattoni logisztikai központ Herceghalom - Főépítési-tervtanácsi egyeztetés

Tisztelt Radnai Gergő!

Egyeztettem Polgármester Asszonnyal, és valamikor jövő hét folyamán tudunk előzetesen egyeztetni.

A pontos időpont miatt majd jelzek.

Üdvözlettel

Varga Tamás

2022. 01. 05. 9:51 keltezéssel, Radnai Gergő írta:

Tisztelt Varga Tamás!

A telefonon megbeszéltek szerint küldöm mellékletben a Herceghalom 440/5 számú telekre tervezett logisztikai központ vázlattervét főépítési előzetes egyeztetés céljából. A műszaki tervtanácsi eljárás előtt személyesen vagy online módon is szívesen bemutatnánk önöknek a projektet egy főépítési állásfoglalásért. Várom szíves visszajelzését a lehetséges időponttal kapcsolatban.

Üdvözlettel / Best regards,

Gergő RADNAI

Architect, Project Director

Value 4 Real Group

H-1123 Budapest, Alkotás utca 50.

Tel: + [REDACTED]

Mobile: + [REDACTED]

[REDACTED]



www.value4real.com

This message is from Value 4 Real Kft. The information in this communication, including any attachment, is confidential and legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and shall not be disclosed to or used by any other party. Any disclosure, copying, or distribution hereof, or action taken in reliance on the contents of this communication by any unintended recipient is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify us immediately so we may correct our records. Please then delete all copies. Thank you. *Please consider the environment before printing this e-mail!*



Ikt.sz.: HER/203 /2022.

Tárgy: Panattoni ingatlanfejlesztés ügye.

PANATTONI
KEMENES LÁSZLÓ Igazgató Úr részére
lkemenes@panattoni.com

Tisztelt Kemenes László Igazgató Úr!

A Herceghalom 440/1 hrsz-ú ingatlan fejlesztésével az alábbiakról kívánom tájékoztatni Önt:

Mint azt már fenti tárgyban tartott első megbeszélésünk alkalmával elmondtam, Herceghalom Község Önkormányzata **mereven elzárkózik attól, hogy a Zsámbéki úton rendszeresen nagy tömegű, nagyszámú gépjárműforgalom valósuljon meg.**

Fentiekre tekintettel mindenképpen egy elkerülő út létesítését, illetve az M1-es autópályáról lehajtó megépítését tudjuk csak támogatni.

Megoldást jelenthet Önök számára, amennyiben meg tudnánk egyezni arról, hogy az Önök érdekeltségébe tartozó **440/1 hrsz-ú ingatlan C III. ütem által érintett részét elcserélnék az Önkormányzat tulajdonát képező 013/5 hrsz-ú ingatlannal**, amely jelenleg Má-1 övezetbe tartozik. Amennyiben ezen felajánlásunkat elfogadnák, növekedne a lakóövezet és az Önök által építendő csarnokok közti zöld sáv, illetve amennyiben lehajtó épülne az M1-es autópályáról, úgy rövidebb szakasz megépítésére lenne szükség.

Arról is tájékoztatni kívánom Önt ezúton is, hogy tárgyalásokat folytatok Horváth Lászlóval, Zsámbék polgármesterével, aki támogatásáról biztosított arra vonatkozóan, ha az Önök által létesítendő logisztikai központ az **M1-es autópályától északra, részben zsámbéki területen valósulna meg.**

Több lakossági megkeresés érkezett hozzám, melynek megválaszolásához a segítségét kérném.

A megválaszolandó kérdések a következők:

- Milyen mértékben növeli meg a létesítmény különböző ütemeinek beindulása és forgalmának felfutása a különböző járműkategóriák forgalmát a település környékén, a település belső és bevezető/kivezető útjain?
- A forgalom áramlása milyen útvonalon történik?
- A forgalom mekkora része közlekedik mélyalvási időszakban, hétvégén, munkaszüneti és ünnepnapokon?
- Milyen környezeti hatásokkal jár a logisztikai központ működése, az milyen mértékben érinti a település különböző részeit/övezeteit (közvetlen közeli kertvárosi részek, településközpont, a település egyéb részei)?
- Maga az épület működése és a tevékenység által generált járműforgalom milyen mértékben növeli

az üvegházhatású gázok és a szálló por kibocsátását a település különböző részein?

- Milyen zaj- és rezgéshatásokkal jár az épület működése és a megnövekedő járműforgalom a település egyes övezeteiben?

- Biztosít-e a területen megfelelő parkolási lehetőséget és szükséges infrastruktúrát (pl. wc) a kamionok/kamionosok számára, vagy várható, hogy az érkező/távozó kamionok a település útjain szabályosan vagy éppen szabálytalanul várakozva töltik a pihenő idejüket?

- Készül-e a fenti kérdéseket is felmérő környezeti hatástanulmány? Azt megosztják-e a lakossággal, ezek ismeretében a lakosság számára milyen lehetőségeket biztosítanak az esetleges panaszjelzésekre stb.?

- Milyen lépéseket és vállalásokat tesz a beruházó a környezeti hatások érdemi mérséklése érdekében?

Fentiekre nyújtott szíves tájékoztatását előre is köszönöm!

Herceghalom, 2022. február 02.

Tisztelettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

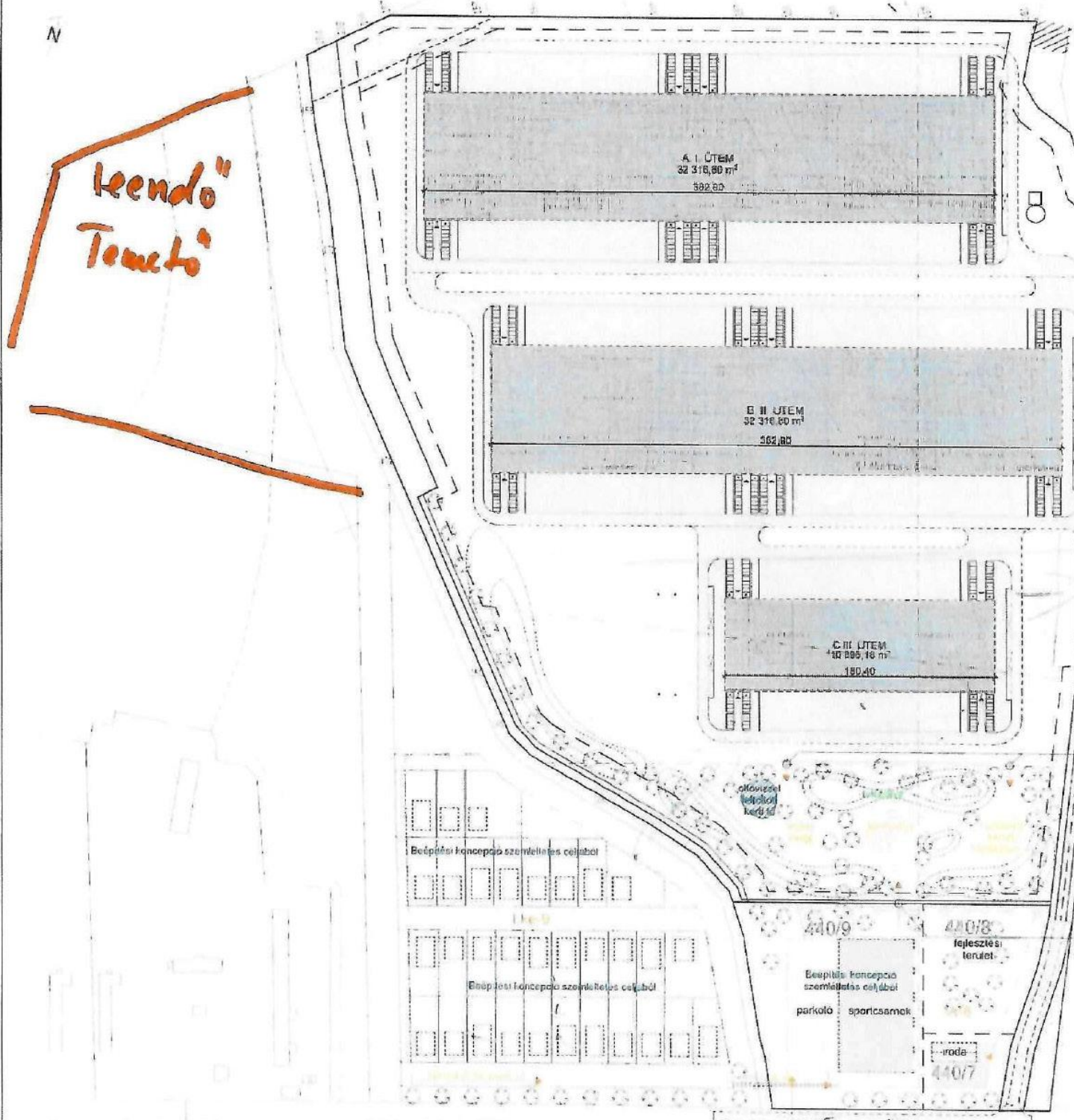
H-2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

e-mail: polgarmester@herceghalom.hu

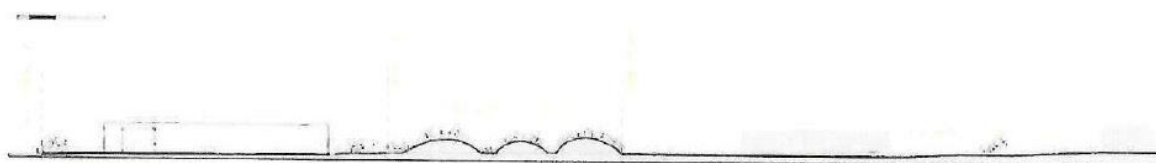
www.herceghalom.hu

Tel.: 06(23)530-560 Fax: 06(23)530-531

N



Metszet, M=1:2000



Megrendelő

Tervező

Herceghalom Község Polgármestere 2022. február 3-i levelében megfogalmazott kérdésekre vonatkozó válaszok:

1. Milyen mértékben növeli meg a létesítmény különböző ütemeinek beindulása és forgalmának felfutása a különböző járműkategóriák a település környékén, a település belső és bevezető/kivezető útjain?

Logisztikai felhasználás esetén az I. ütemnél a várható forgalom nappal nagyságrendileg 30-35 személyautó és 100-130 teherautó, míg éjszaka kb. 10 járműre lehet számítani összesen. A teljes beruházásra tekintve a nappali forgalom 70-100 személyautó és 200-250 teherautó, míg az éjszakai forgalom 30 jármű körül fog mozogni. A járművek eloszlása és mennyisége jelentősen változhat annak függvényében, hogy az épületekben milyen profilú cégek kapnak helyet. Könnyűipari tevékenység esetén ezek a számok lényegesen alacsonyabbak.

2. A forgalom áramlása milyen útvonalon történik?

Terveink szerint a Talentis Group és a Tesco közötti, jelenleg egyeztetés alatt álló, a projekt keretében megvalósítandó bekötőúton hagyják el a Zsámbéki utat és közelítik meg a területet. Ennek köszönhetően Herceghalom lakóövezetét a forgalom elkerüli. A bekötőút pozíciójáról mellékletben csatoltunk egy helyszínrajzot. A Zsámbéki útról fejlesztendő közvetlen utat (hrs: 440/2) szervízútként tervezzük használni, illetve személyi forgalomra, így annak forgalma elhanyagolható.

3. A forgalom mekkora része közlekedik mélyalvási időszakban, hétvégén, munkaszüneti és ünnepnapokon?

Az éjszakai órákban a teljes beruházás megvalósulását követően nagyságrendileg 30 gépjármű közlekedése várható logisztikai felhasználás esetén. Hétvégén a hétköznapi forgalom kb. 20-25%-a valószínűsíthető, míg munkaszüneti és ünnepnapokon nem számítunk bérleti működésre és így forgalomra sem. Könnyűipari bérleti tevékenység esetén ezek a számok jelentősen csökkennek.

4. Milyen környezeti hatásokkal jár a logisztikai központ működése, az milyen mértékben érinti a település különböző részeit/övezeteit (közvetlen közeli kertvárosi részek, településközpont, a település egyéb részei)?

A logisztikai központ működése a következő hatásokkal jár:

- A gépjárműforgalomból adódó zaj és levegőszennyező hatás az elkerülő út melletti Lk/1.0, /Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fogja érinteni. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra.
- Az épületek fűtése légszennyezőanyag (NO_x, CO és CO₂) kibocsátással jár. Várhatóan ez a hatás az csak Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fog érinteni. A hatás mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra.

5. **Maga az épületek működése és a tevékenység által generált járműforgalom milyen mértékben növeli az üvegházhatású gázok és szálló por kibocsátását a település különböző részein?**

Az épületek működéséből származó légszennyezőanyag (beleértve az ÜHG = CO₂) kibocsátás hatásterülete a lakóterületeket várhatóan nem fogja érinteni. Amennyiben a megközelítő útvonal a tervezett elkerülő útvonalon halad, várhatóan a gépjárműforgalomból adódó légszennyező hatás Lk/1.0, /Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fog érinteni. A közeli autópálya forgalma és egyben légszennyezőanyag kibocsátása azonban nagyságrendekkel nagyobb a létesítményhez kapcsolódó üzemi forgalomnál. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül pontosan meghatározásra.

6. **Milyen zaj- és rezgéshatásokkal jár az épület működése és a megnövekedő járműforgalom a település egyes övezeteiben?**

A zaj hatások meghatározása pontos számításokat igényel. Várhatóan a gépjárműforgalomból adódó zajhatás az elkerülő út melletti Lk/1.0, Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fogja érinteni. Az érintett legnagyobb terület a Vt/1.2 a tervezett úttól délre, nyugatra fekszik, jelenleg gazdasági-ipari jellegű létesítményekkel. A pontos zajhatás számításához szükséges a terület jövőbeni beépítési terve, beépítési vonal az út mellett. A hatás mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra. Az előzetes akusztikai vizsgálat alapján (Zajkontroll Kft, 2021. október), látható, hogy a Zsámbéki út hrsz.: 219/6 sz. alatti ingatlan É-i beépítési határa előtt felvett zajvizsgálati ponton a zajterhelés nappal 3dB, éjjel 4-5dB körüli mértékben fog megnövekedni. Az új építésű elkerülő útszakaszra viszont már vonatkoznak a közlekedési zajkibocsátási határértékek. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban pontosan meghatározásra kerül.

7. **Biztosít-e területen megfelelő parkolási lehetőséget és szükséges infrastruktúrát (pl. wc) a kamionok/kamionosok számára, vagy várható, hogy az érkező/távozó kamionok a település útjain szabályosan vagy éppen szabálytalanul várakozva töltik a pihenő idejüket?**

Igen, természetesen lesz megfelelő parkolási lehetőség mind személyautók, mind tehergépjárművek számára, továbbá kialakításra kerül pihenőhelyiség és a szükséges infrastruktúra. Tapasztalataink alapján a nehézgépjárművek vezetői ezt a kényelmesebb és kézenfekvőbb megoldást fogják preferálni, a Herceghalmon belül történő parkolás és pihenés helyett.

8. **Készül-e a fenti kérdéseket is felmérő környezeti hatástanulmány? Azt megosztják-e a lakossággal, ezek ismeretében a lakosság számára milyen lehetőségeket biztosítanának az esetleges panaszjelzésekre stb.?**

Igen, természetesen készül, ez alapvetően is része, feltétele az építési engedélyezési eljárásnak. Előzetes Vizsgálati Dokumentációt készítünk, amely teljeskörűen vizsgálja a beruházás környezeti, élettani és természetvédelmi hatásait. Az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció Herceghalom Önkormányzata számára ismert és elérhető lesz. Az abban szereplő adatokról szükség esetén az Önkormányzat tájékoztatást adhat az esetleges panaszjelzések kezelése érdekében.

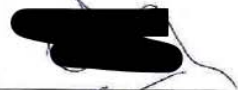
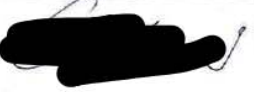
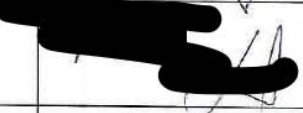
9. Milyen lépéseket és vállalásokat tesz a beruházó a környezeti hatások érdemi mérséklése érdekében?

A beruházást fenntarthatósági szempontból vizsgáljuk, arra BREEAM fenntarthatósági épületminősítést kívánunk lefolytatni. Ebből kifolyólag a beruházó támogatja a gépjárműközlekedés csökkentését (pl. elektromos töltőket telepít a területre a CO₂ kibocsátás mérséklésére, illetve a telephelyen promotálni kívánja a telekocsival való közlekedést a bérlők között). Ezen felül már az épületek tervezésénél kiemelt figyelmet fordít arra, hogy olyan megoldásokat alkalmazzon, melyek mérsékelik az NO_x kibocsátást, olyan berendezéseket, szerelvényeket telepítsen, melyek vízfogyasztása alacsony, illetve a külső világításnál is törekszik a fényszennyezés minimalizálására. A beruházás keretében olyan logisztikai parkot kíván kialakítani, amellyel az ökológiai értékek megőrzése mellett új értékeket is teremti többszintes (fa, cserje) növényzet telepítésével. Ezen felül olyan tereptárgyak és terepviszonyok kialakításában is gondolkodunk, amelyek tovább mérséklik a fejlesztés közvetlen környezetére gyakorolt hatásait.

Jelenléti ív

Tárgy: Herceghalom Panattoni ingatlanfejlesztési ügye
Helye: Polgármesteri Hivatal 2053. Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Ideje: 2022. március 22.

Jelen vannak:

Név	Szervezet	Aláírás
CSIZMADIA ZSUZSA polgármester	HERCEGHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
MÁRTHI ZSUZSA	ZSÁMBÉK VÁROS ÖNKORM. - FŐÉPÍTÉS	
HILNER DÁVID SÁNDOR	VALUE 4 REAL KFT	
RADNAI GERGŐ	VALUE 4 REAL KFT	
BALINT BOGNÁRKA	VALUE 4 REAL KFT	
KEMENES LÁSZLÓ	PANATTONI	
DR. PETRIK PÉTER	HERCEGHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
HORVÁTH ANDRÉWNE	HATERUSTUDIO KFT.	

Tárgy **Fwd: Herceghalom - Logisztikai fejlesztéshez (hrsz. 440/5) tartozó közlekedési tanulmányterv**

Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>

Címzett Adrienne Horváth <ha@haterv.hu> [REDACTED]
[REDACTED], Gabriella Dr. Szelenczy
<jegyzo@herceghalom.hu>

Másolat Palóczy Katalin polgármesteri referens
<titkar@herceghalom.hu>

Dátum 2022-03-28 20:31



Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

Iktatás ideje: 2022 MÁRC 29.

Száma: HEV/2022-12/2022.

- Panattoni-Herceghalom-Közlekedési hatástanulmány_2022 03 10.pdf(~8,1 MB)

Kedves Címzettek!

Ma ez érkezett, Kati kérlek iktasd, köszönöm

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 225 9459

----- Eredeti üzenet -----

Tárgy: Herceghalom - Logisztikai fejlesztéshez (hrsz. 440/5) tartozó közlekedési tanulmányterv

Dátum: 2022-03-28 17:40

Feladó: Károly KÁLMÁN <karoly.kalman@value4real.com>

Címzett: "polgarmester@herceghalom.hu" <polgarmester@herceghalom.hu>,
"ertl.antal@feterv.hu" <ertl.antal@feterv.hu>

Másolat: László Kemenes <LKemenes@panattoni.com>, Boglárka Bálint
<boglarka.balint@value4real.com>, Dávid Hillier <david.hillier@value4real.com>

Tisztelt Csizmadia Zsuzsanna és Ertl Antal,

A Herceghalom 440/5 helyrajzszámú telek tulajdonosának (PDC
Industrial Hun First Kft - képviseletében: Kemenes László)
kérésére mellékletben csatoltam Önöknek a logisztikai
fejlesztéshez tartozó közlekedési hatástanulmányt.

Ha bármilyen kérdésük lenne ezzel kapcsolatban keressenek minket
bizalommal!

Üdvözlettel,

Károly KÁLMÁN

Junior Construction Project Manager

Value 4 Real Group

H-1123 Budapest, Alkotás utca 50.

Tel: + 36 1 201 1249

Fax: + 36 1 445 0100

Mobile: [REDACTED]

[1] [2] [3]

www.value4real.com [4]

This message is from Value 4 Real Kft. The information in this communication, including any attachment, is confidential and legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and shall not be disclosed to or used by

any other party. Any disclosure, copying, or distribution hereof, or action taken in reliance on the contents of this communication by any unintended recipient is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify us immediately so we may correct our records. Please then delete all copies. Thank you. Please consider the environment before printing this e-mail!

Links:

- [1] <https://www.linkedin.com/company/5215764>
- [2] <https://www.facebook.com/value4real>
- [3] <https://www.instagram.com/value4real/>
- [4] <http://www.value4real.com/>



VALUE4REAL

Project Management & Engineering

KÖZLEKEDÉSI HATÁSVIZSGÁLAT

HERCEGHALOM 440/5 HRSZ INGATLANON

LOGISZTIKAI KÖZPONT LÉTESÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN

2022. MÁRCIUS



iktatószám: HER/2023- /2022

Panattoni Hungary Development Kft.
Kemenes László
ügyvezető igazgató

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

**HERCEGHALOM KÖZSÉG 440/5 HRSZ TERÜLETÉRE TERVEZETT LOGISZTIKAI
FEJLESZTÉSEL KAPCSOLATOS
önkormányzati és fejlesztői álláspontok egyeztetése**

Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházást tervez Herceghalom Község 440/5 hrsz területére, amely a településrendezési tervben kereskedelmi gazdasági szolgáltató Gksz-1 építési övezetbe sorolt terület.

I. EGYEZTETÉS:

A beruházó cég 2022. 01.13-án tartott Képviselő-testületi ülésen bemutatta a területre elképzelt Beépítési tervet, amellyel kapcsolatban a Képviselő-testület álláspontja az alábbi volt:

- a) a tervezett csarnoképületek a Zsámbéki út mentén fekvő Vt-6 építési övezet területétől északi irányba **kerüljön távolabb**, nagyjából a területtől nyugatra, a Paplaposi-patak nyugati oldalára tervezett lakóterület északi határáig. Annak érdekében, hogy az így kialakuló „védő” területsáv biztosítsa mind a Zsámbéki úttól délre fekvő lakóterületek, mind a Paplaposi-patak nyugati oldalán tervezett lakóterület nyugalalmát. Ezért felajánlotta, hogy megvizsgálja a hatályos terv szerinti építési helyet (elő-, oldal- és hátsókert), valamint a beépíthetőség mértékét annak érdekében, hogy a Beépítési terv szerint tervezett logisztikai csarnokok szintterülete úgy kerülhessen biztosításra, hogy szélesebb, vagyis nagyobb alapterületű épületek alakulhassanak ki.
- b) a gazdasági terület megközelítésére elsősorban a szabályozási terv szerinti Tesco Logisztikai Központ területének nyugati oldalán **tervezett 16 m szabályozási szélességű feltárási lehetőség** helyett egy új, a belterületen kívüli megközelítést látna a település számára a legelfogadhatóbbnak, adott esetben az M1 autópálya **Zsámbéki pihenőhelyről történő** leágazással és **feltárással**.
- c) a gazdasági terület megközelítésére a fejlesztők által kért a temetővel, illetve a **Kiserdő utcával szemben történő feltárási lehetőséget a képviselő-testület nem támogatja és ezért elvetette**, mivel a Zsámbéki úton a b) pont szerinti megközelítés helyett a tehergépjármű forgalomnak a Zsámbéki úton történő továbbvezetése **veszélyeztetné** a település egyik szimbólumát jelentő, helyei védelem alatt álló víztornyának műszaki állapotát, mivel a **víztorony** az utóbbi évtizedben folyamatosan dől, zavarná az ugyancsak a Zsámbéki út Gesztenyés út kereszteződésben elhelyezkedő **általános iskolában** folyó oktatást, valamint a **településközpont** érintésével egy 250 lakásos lakópark élıhetőségét jelentősen rontaná. A település közlekedésstruktúrájában mélyreható változásokat okozna, ami a települést magát tenné élıhetetlenné.

Fentieket összefoglalva a Képviselő-testület kérte a terület beépítését és megközelítését úgy megoldani, hogy az ne zavarja sem a lakóterületeket, sem a meglévő, a 1101 j. út és Zsámbéki út csomópont felőli közlekedést.

Fentiek miatt és érdekében Herceghalom polgármestere és Zsámbék polgármestere egyeztettek arról, hogy közösen keresnek és próbálnak megoldást találni az M1 autópálya Zsámbéki pihenőhely felől történő feltására mivel Zsámbék is érdekelt a pihenőhely déli oldalán tervezett gazdasági területének feltárása miatt. Ezért egyeztetésre került sor az M1 autópálya bővítését tervező Unitef Zrt.-vel 2022. március 23-án, annak érdekében, hogy megoldás születhessen arról, hogy a herceghalomi gazdasági területek, valamint a zsámbéki autópályapihenő menti gazdasági területek feltárhatók legyenek Herceghalom belterületén – Zsámbéki úton - történő áthaladás nélkül.

Az Unitef Zrt. abban látja a megoldást, hogy a 1101 j. út és Zsámbéki út csatlakozásába – Herceghalom Településrendezési terve szerint – tervezett körforgalom egészüljön ki egy 5. ággal, amely lehetővé tenné, hogy a Tesco Logisztikai Központ területének délkeleti határán egy szervízút épüljön az autópálya 100 m védősávjában történő elvezetéssel egészen a Zsámbéki pihenőhely déli oldalán tervezett gazdasági területekig, azokat is feltárva. A szervízút kialakítás vagy tulajdonosi megállapodással, vagy kisajátítással lehetséges, rendezési tervmódosítással.

Időközben a 1101 j. út és a Zsámbéki út tervezett körforgalmú csomópontja annak érdekében is fontossá vált, mert Etyek elkerülő utat tervez, amely a forgalmat részben az 1 sz. főútra, de többségében az M1 autópályára a 1101 j. úton keresztül biztosítaná.

II. EGYEZTETÉS:

2022.03.22-én újabb egyeztetés történt a Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházásával kapcsolatban.

- a) Amely egyeztetés előtt Zsámbék polgármestere és főépítésze, valamint Herceghalom polgármestere, alpolgármestere és településtervezője egyeztettek az Unitef Zrt. elképzelése szerinti szervízúttal kapcsolatban. A megszületett álláspont szerint az autópályapihenő felőli – rejtett csomópont – kialakítása helyett a legjobb megoldás az autópályával párhuzamosan vezetett szervízút, amely a Zsámbéki pihenő déli részére tervezett gazdasági területek feltárását is biztosítja. Ezen egyeztetés Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházásával kapcsolatos fejlesztés képviselőivel folyt tovább, de már Zsámbék polgármestere nélkül.
- b) Az egyeztetésen felvázolásra került a fejlesztők számára az Unitef Zrt. szerinti, és a két település polgármestere által támogatott szervízutas megoldás. Ezt követően a fejlesztők bemutatták a logisztikai terület elképzeléseik alapján tervezett feltárási lehetőségeit. Az ezek között szerepeltetett Kiserdő utcai csomópontból történő feltárással kapcsolatban Zsámbék Főépítésze Marthy Zsuzsa elmondta, hogy Herceghalom hatályos tervének előzménytervét 2005-ben az ő korábbi tervezőirodája, a Portaterv Kft. készítette. A 440/5 hrsz területre tervezett gazdasági területet az általa készített rendezési terv jelölte ki, mégpedig azzal a szándékkal, hogy a Gksz-1 terület a Kiserdő utca felőli csomópontból ne lehessen feltárható, ezért ebbe a csomópontba a Zsámbéki út közé és a tervezett terület feltárást részben jelentő 16 m szabályozási szélességű út közé egy védő zöldterület (Zv) került kijelölésre, amely azt biztosítja, hogy a Zsámbéki út felől e csomópontból a Gksz terület ne kerülhessen feltására, éppen a meglévő és tervezett lakó- és településközpont területek védelme miatt. Azaz a hatályos településrendezési terv alapján a 440/5 hrsz területnek csupán a Zsámbéki út Tesco Logisztikai központ telkének nyugati határán van feltárási lehetősége.
- c) Az egyeztetésen résztvevők elviekben megállapodtak abban, hogy az autópálya mentén tervezett elképzelés szerint kiépülő szervízút az érintett területek tulajdonosainak bevonásával, valamint Herceghalom Önkormányzatának költségviselésében épülhetne ki.
- d) Ezen egyeztetés azzal zárult, hogy az Önkormányzat továbbra is kéri a fejlesztő céget, hogy fenti I. Egyeztetés a) pontba foglalt a csarnoképületek északabbra tolásával kapcsolatban kért védőte-

rületsáv biztosíthatóvá váljon, ennek érdekében hajlandó a fejlesztési területméretének kompenzálására úgy, hogy a védősáv területével megegyező méretű területet vásárol a zsámbéki pihenő déli oldala menti tervezett gazdasági területből, illetve a 440/5 hrsz telek északi oldalán lévő 015/1 hrsz Magyar Állam tulajdonát képező területet elcseréli az állammal, ezzel a logisztikai beruházás területe északabbra tolódna az autópálya irányába. Ezzel kapcsolatban megkezdte a vagyongazdálkodóval a terület megszerzésére irányuló megkeresést. Fejlesztő képviselője jelezte, hogy a zsámbéki oldalon kijelölt gazdasági területek közül további területeket vásárolna, mert így lehetősége adódna a logisztikai terület bővítésére.

- e) Az egyeztetés azzal zárult, hogy fejlesztő megküldi a fejlesztéshez elkészített Közlekedési Hatásvizsgálatot, valamint a 440/5 hrsz gazdasági területet a Tesco nyugati oldalán mellett vezetett 16 m szabályozási szélességű feltáró út kiépítésének költségvetését, amely figyelembevételre kerülne a szervízút kiépítése kapcsán, annak költségviselésében.
- f) Önkormányzat ígérete alapján megkeresi az Unitef Zrt.-t annak érdekében, hogy tanulmánytervet készítsen az autópályával párhuzamosan tervezett szervízút nyomvonalának kijelölése érdekében, amely nyomvonal alapján a szervízút közterületi útként kiszabályozásra kerül mind a herceghalomi, mind a zsámbéki rendezési tervekben. Ennek átfutási időtervezetéről is értesíti fejlesztőt.

III. EGYEZTETÉS:

Panattoni Hungary Development Kft. 2022.03.28-án megküldte a **KÖZLEKEDÉSI HATÁSVIZSGÁLAT** -

HERCEGHALOM 440/5 HRSZ INGATLANON LOGISZTIKAI KÖZPONT LÉTESÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN (2022. MÁRCIUS - VALUE4REAL) című tanulmányát, fenti II. Egyeztetés e) pontja szerint.

A hatásvizsgálattal kapcsolatban az Önkormányzat észrevétele és álláspontja az alábbi:

IV. EGYEZTETÉS - Önkormányzat észrevétele és álláspontja:

A hatásvizsgálat tartalmával kapcsolatban és fentiekben vázoltak alapján észrevételek az alábbiak:

- a) A tanulmány 4. oldala található 2. fejezete az alábbiakat rögzíti:

„2 Érvényben lévő szabályozási tervek

Az érvényben lévő szabályozási és településszerkezeti tervek alapján a tervezési terület Gksz-1 területbe sorolható. A közúti kapcsolatát egy 16 méter széles szabályozási szélességű útterület adná, amely a Kiserdő útnál csatlakozna a meglévő kialakításhoz, és a közúthálózathoz.”

Az érvényben lévő szabályozás ettől eltérően szabályoz, hiszen a terület feltárását a Kiserdő utcai csomópontból a szabályozási terven jelölt védő-zöldterület (Zv) nem teszi lehetővé. Lásd fenti II. Egyeztetés b) pontjában foglaltakban Marthy Zsuzsa Zsámbék főépítésze által elmondottakat.

- b) A tanulmány 6. oldalán található 4. ábra „Az érvényben lévő szabályozás” című térkép szerinti az „I. ütemben tervezett közúti kapcsolat”-ként feliratozott helyszíneként szintén fenti a) pont szerinti Kiserdő utcai csomópontot jelöli meg, amely fenti észrevétel szerint nem felel meg a hatályos településrendezési tervnek. Hiszen a hatályos terv szerint csupán egy feltárási lehetőség van a Tesco Központ nyugati oldalán kiszabályozott 16 m úton keresztül. Ugyanez az ütemezés jelenik meg a 24. oldalon a „16. ábra: Lehetséges közúti fejlesztések áttekintő ábrája I. és II. ütem lehetséges változat”, valamint a 25. oldalon a „6.1 fejezet I. ütem” is, illetve az 51-53. oldalakon lévő 33-38. ábrák fotófelirata is az I. ütemet rosszul említik.
- c) A tanulmány 17. oldala található 4.2 Forgalomszámilási eredmények fejezete az alábbiakat rögzíti:

„A TESCO csatlakozásánál elvégzett forgalomszámlálási eredményei az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra. A vizsgálat alapján elmondható, hogy a Zsámbéki út csúcsforgalma 7:00-8:00 között volt megfigyelhető, ebben az időszakban a Tesco csomópontban kihajtó forgalom összesen 418 E/ó volt keleti irányban. A 8 órás forgalomszámlálásból képzett napi forgalom a Zsámbéki úton a Tesco csatlakozástól nyugatra 3416 E/nap, keletre 4512 E/napra adódott.

A csatlakozásban kapacitás probléma nincs.”

Véleményünk szerint „A csatlakozásban kapacitás probléma nincs.” kijelentést annak függvényében is szükséges lenne vizsgálni, hogy a Zsámbéki úti szakaszon ebben az időszakban a reggeli iskolai-munkahelyi forgalom is jelentő szerepet játszik, hiszen a herceghalomiak általában az autópályát használják fővárosi munkahelyeik és gyermekei fővárosi iskolái elérésre. Azaz a Zsámbéki út ezen 1101 j. útra történő kihajtásának szakasza eleve túlterhelt reggel.

- d) Fentiek jelentsen és véleményünk szerint előnyösen változtatják meg a tanulmányban rögzített forgalmi adatokat.

Összefoglalva Herceghalom Önkormányzata a fejlesztés szempontjából is, valamint az általános iskola zavartalan működése, a meglévő lakóterületek és tervezett lakóterületi fejlesztések, valamint a víztörny műszaki állapotának védelme miatt is, illetve a településközpont, a 250 lakásos lakópark élıhetősége, a teljes település közlekedése, a zaj és légszennyezés, a gazdasági területek legkedvezőbb megközelítése és zsámbéki irányú bővítése szempontjából, a lakossági elfogadás szempontjából is az autópályával párhuzamos kiépítésre kerülő szervízutat látja elfogadhatónak. Ennek érdekében az Önkormányzat megkezdte mind a vagyonkezelő megkeresését az állami tulajdonú 015/1 hrsz terület cseréjével, illetve megvásárlásával kapcsolatban, mind az Unitef Zrt. megkeresését a tanulmányterv elkészíttetésével kapcsolatban.

Herceghalom, 2022. március 30.



Csizmadia Zsuzsanna

polgármester

Tárgy **Re: Herceghalom - Logisztikai fejlesztéshez (hrsz. 440/5) tartozó közlekedési tanulmányterv**

Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>

Címzett László Kemenes <LKemenes@panattoni.com>

Másolat [REDACTED]
<[REDACTED]@herceghalom.hu>
<[REDACTED]@herceghalom.hu>
<[REDACTED]@herceghalom.hu>
<[REDACTED]@herceghalom.hu>
<jegyzo@herceghalom.hu>

Dátum 2022-04-04 09:47

Sürgősség Legmagasabb



- Panattoni - Álláspontok egyeztetése (203) - 2022.04.04..pdf(~2,1 MB)

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

Mellékelten küldöm Herceghalom község 440/5 hrsz területére tervezett logisztikai fejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati és fejlesztői álláspontok egyeztetése tárgyú leveletem.

Üdvözlettel,

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 225 9459

2022-03-31 13:14 időpontban Boglárka Bálint ezt írta:

Tisztelt Csizmadia Zsuzsanna!

Köszönöm szépen visszajelzését.

Az alábbiakban küldöm az összegyűjtött adatokat.

- Tulajdonosi szerkezet az érintett telkeken az alábbiak szerint alakul:

- Várható nagyságrendi költség: 260-270M Ft a kiszabályozott elkerülőút megépítése, mely tartalmazza a szükséges érintett nagyságrendileg 1ha telekvásárlás költségeit is

Április 12. lenne számunkra megfelelő.

Kérdés esetén állunk szíves rendelkezésükre.

Köszönettel,

Boglárka BÁLINT

Project Director

Project Manager

Value 4 Real Group

H-1123 Budapest, Alkotás utca 50.

Tel: + 36 1 201 1249

Fax: + 36 1 445 0100

Tárgy **RE: Herceghalom - Logisztikai fejlesztéshez (hrs. 440/5)
tartozó közlekedési tanulmányterv**



Feladó Boglárka Bálint <boglarka.balint@value4real.com>

Címzett Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>

Másolat

<david.billier@value4real.com>

<ge>

<karo>

<er>

A

<jegyzo@herceghalom.hu>

Dátum 2022-03-31 13:14

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

Iktatás ideje: 2022 ÁPR 04.

Száma: HEV/2022-16/2022.

Tisztelt Csizmadia Zsuzsanna!

Köszönöm szépen visszajelzését.

Az alábbiakban küldöm az összegyűjtött adatokat.

- Tulajdonosi szerkezet az érintett telkeken az alábbiak szerint alakul:

Helyrajzszám	Művelési ág / terület megnevezés	Tulajdonos
439/2	Kivett raktár	TSO Hungary Kft. - 1/1
019/4	kivett autópálya	Magyar Állam (tulajdonos), Magyar Közút Nonprofit Zrt (vagyonkezelő) - 1/1
018/2	kivett saját használatú út	Herceghalmi Kísérleti Gazdasági Rt. - 1/1
017/2	szántó, legelő	Magyar Állam - 1/1

- Várható nagyságrendi költség: 260-270M Ft a kiszabályozott elkerülőút megépítése, mely tartalmazza a szükséges érintett nagyságrendileg 1ha telekvásárlás költségeit is

Április 12. lenne számunkra megfelelő.

Kérdés esetén állunk szíves rendelkezésükre.

Köszönettel,

Boglárka BÁLINT

Project Director

Project Manager

Value 4 Real Group

H-1123 Budapest, Alkotás utca 50.

Tel: + 36 1 201 1249

Fax: + 36 1 445 0100

Mobile: [REDACTED]

[REDACTED]@value4real.com

in f @

www.value4real.com

From: Herceghalom Község Polgármestere <polgarmester@herceghalom.hu>

Sent: Tuesday, March 29, 2022 1:30 PM

To: Boglárka Bálint <boglarka.balint@value4real.com>

Cc: [REDACTED] Radnai Gergő
<gergő@...>

[REDACTED] <[REDACTED]@petrkina>, Adrienne Norvati <nra@naterv.hu>, Gabriella Dr. Szelenczy

Subject: Re: Herceghalom - Logisztikai fejlesztéshez (hrsz. 440/5) tartozó közlekedési tanulmányterv

Tisztelt Bálint Boglárka!

Köszönettel vettük a tegnapi napon átküldött, ma érkezett "Közlekedési Hatásvizsgálat Herceghalom 440/5 hrsz ingatlanon logisztikai központ létesítéséhez kapcsolódóan" tanulmánytervet.

A tanulmánytervet átnézzük, és írásban jelezzük az észrevételeinket.

Kérem továbbá -a tárgyaláson szóban megbeszéltek szerint- küldjék el az Önök által már összeállított

- 1., tulajdonosi listát - a javasolt M1-es autópálya mellett haladó bekötőút kapcsán érintett területek tulajdonosai- A változat-
- 2., A II. ütem megvalósításának az Önök által előzetesen kalkulált összege

Az egyeztetés általunk javasolt időpontjai:

- 2022. április 12. 15h
- 2022. április 13. 14.30h

Helyszín: Polgármesteri Hivatal

Üdvözléttel:

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 225 9459

2022-03-29 08:09 időpontban Boglárka Bálint ezt írta:

Tisztelt Csizmadia Zsuzsanna!

Múlt heti egyeztetésünk nyomán érdeklődnék, hogy sikerült-e elkészíteni az Önök által végrehajthatónak látható ütemezést a javasolt M1-es autópálya mellett haladó bekötőút kapcsán?

Kérném továbbá, hogy a fejlesztés kapcsán a jövő hét folyamán egyeztetés lehetőségét biztosítsák számunkra a további lépésekről való konzultációra.

Kérdés esetén állunk szíves rendelkezésükre.

Köszönettel,

Boglárka BÁLINT

Project Director

Project Manager

Value 4 Real Group

H-1123 Budapest, Alkotás utca 50.

Tel: + 36 1 201 1249

Fax: + 36 1 445 0100

Mobile: [REDACTED]

[REDACTED]
karoly.kalman@value4real.com

[1] [2] [3]

www.value4real.com

From: Károly KÁLMÁN <karoly.kalman@value4real.com>

Sent: Monday, March 28, 2022 5:41 PM

To: polgarmester@herceghalom.hu; ertl.antal@feterv.hu

Cc: [REDACTED] int

[REDACTED] illier

Subject: Herceghalom - Logisztikai fejlesztéshez (hrs. 440/5)
tartozó közlekedési tanulmányterv

Tisztelt Csizmadia Zsuzsanna és Ertl Antal,

A Herceghalom 440/5 helyrajzszámú telek tulajdonosának (PDC
Industrial Hun First Kft - képviseletében: Kemenes László)
kérésére mellékletben csatoltam Önöknek a logisztikai
fejlesztéshez tartozó közlekedési hatástanulmányt.

Ha bármilyen kérdésük lenne ezzel kapcsolatban keressenek minket
bizalommal!

Üdvözlettel,

Károly KÁLMÁN

Junior Construction Project Manager

Value 4 Real Group

H-1123 Budapest, Alkotás utca 50.

Tel: + 36 1 201 1249

Fax: + 36 1 445 0100

Mobile: +36 [REDACTED]

karoly.kalman@value4real.com

[1] [2] [3]

www.value4real.com [4]

This message is from Value 4 Real Kft. The information in this communication, including any attachment, is confidential and legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and shall not be disclosed to or used by any other party. Any disclosure, copying, or distribution hereof, or action taken in reliance on the contents of this communication by any unintended recipient is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify us immediately so we may correct our records. Please then delete all copies. Thank you. Please consider the environment before printing this e-mail!

Links:

- [1] <https://www.linkedin.com/company/5215764>
- [2] <https://www.facebook.com/value4real>
- [3] <https://www.instagram.com/value4real/>
- [4] <http://www.value4real.com/>



Ikt.sz.: HER/203- /2022

Tárgy: Panattoni ingatlanfejlesztési ügye.PANATTONI
KEMENES LÁSZLÓ ÚR részére
lkemenes@panattoni.com

Tisztelt Kemenes László Úr!

Hivatkozással a korábban folytatott levelezésünkre és szóbeli egyeztetéseinkre, az alábbiakról kívánom tájékoztatni Önt:

Herceghalom Község Önkormányzata számára ismert, hogy a Herceghalom, belterület, 440/2, 440/4 és 440/5. helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok tulajdonosa, azaz a Panattoni-csoportba tartozó **PDC Industrial HUN First Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: H-1138 Budapest, Népfürdő utca 22. B. ép. 13. em.; cégjegyzékszám: 01-09-386017; a továbbiakban: „**Tulajdonos**”) a fenti ingatlanokon logisztikai fejlesztést (a továbbiakban: „**Fejlesztés**”) kíván megvalósítani.

Önkormányzatunk és a Tulajdonos képviselői több alkalommal egyeztettek egymással a Fejlesztés megvalósításához szükséges útsatlakozás kérdéséről.

Ezúton kijelentjük és megerősítjük, hogy támogatjuk a Tulajdonos azon törekvését és együttműködünk a Tulajdonossal abban, hogy a Fejlesztés keretében felépítendő logisztikai ingatlanok megközelíthetősége új, különálló úton történjen, melynek műszaki paraméterei, nyomvonala, elhelyezkedése további egyeztetés tárgyát képezi.

Felvettük a kapcsolatot a szükséges hatóságokkal, hogy a 1101 j. út és Zsámbéki út csatlakozásába – Herceghalom Településrendezési terve szerint – tervezett körforgalom egészüljön ki egy 5. ággal, amely lehetővé tenné, hogy a Tesco Logisztikai Központ területének délkeleti határán egy szervízút épüljön az autópálya 100 m védősávjában történő elvezetéssel egészen a Zsámbéki pihenőhely déli oldalán tervezett gazdasági területekig, azokat is feltárva. A szervízút kialakítása érdekében elkezdjük az előkészítést.

Jelen levemben foglaltak kizárólag tájékoztatást tartalmaznak, az abban foglaltak nem minősülnek kötelezettségvállalásnak, arra polgári jogi, vagy közigazgatási jogi igény nem alapítható. Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Herceghalom, 2022. április 19.

Tisztelettel:

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

Tárgy **Panattoni ingatlanfejlesztés ügye**
Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett [REDACTED]@panattoni.com>
Dátum 2022-04-19 11:57



- Panattoni - Ingatlanfejlesztési ügye (203) - 2022.04.19..pdf(~423 KB)

Tisztelt Kemenes László Úr!

Küldjük az egyeztetések tényét megerősítő hivatalos levelünket.
A telefonon történő beszélgetésünkön szó volt a 2022. május 5-én 18 órakor tartandó lakossági fórumról, melynek témája, tárgya a 440/5 hrsz-ra tervezett logisztikai központ.
Tisztelettel felkérjük a lakossági fórum megtartására.
Kérjük adjanak meg egy e-mail címet, melyre a lakosok fel tudják tenni kérdéseiket, valamint haladéktalanul jelezzzen vissza, hogy elfogadja-e a felkérést a fórum megtartására.

Üdvözlettel,

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 225 9459

Tárgy **Panattoni ingatlanfejlesztés ügye**
Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett [REDACTED]@panattoni.com>
Másolat Gabriella Dr. Szelenczy <jegyzo@herceghalom.hu>
Dátum 2022-04-22 11:49
Sürgősség Legmagasabb



- Panattoni - Panattoni ingatlanfejlesztési ügye (203) - 2022.04.22..pdf(~992 KB)

Tisztelt Kemenes Úr!

Hivatkozással a korábban folytatott egyeztetéseinkre, az alábbiakról kívánom tájékoztatni Önt a Herceghalom, belterület, 440/5. helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanokon tervezett logisztikai fejlesztéssel kapcsolatosan.

Tisztelettel,

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 225 9459



Ikt.sz.: HER/203- /2022.

Tárgy: Panattoni ingatlanfejlesztési ügye.

Mell.: Tervrajz az M1 autópálya mentén tervezett szervízutas kapcsolatról.

PANATTONI

KEMENES LÁSZLÓ ÚR részére

lkemenes@panattoni.com

Tisztelt Kemenes Úr!

Hivatkozással a korábban folytatott egyeztetéseinkre, az alábbiakról kívánom tájékoztatni Önt a Herceghalom, belterület, 440/5. helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanokon tervezett logisztikai fejlesztéssel (a továbbiakban: „**Fejlesztés**”) kapcsolatosan:

Horváth Adrienne a HA Tervstúdió Kft. ügyvezetője, településtervező megbízásunkra elkészítette a mellékelt Herceghalom Zsámbékkal összeillesztett Településszerkezeti tervlapot, amelyen pontozott kék sorral került feltüntetésre a Zsámbéki út és a 1101 j. út csatlakozásában tervezett körforgalom ötödik ágaként elinduló és az M1 déli oldalán egészen a Zsámbéki pihenőig haladó szervízút nyomvonala.

Erre a Közlekedési tanulmánytervre kértünk ajánlatot az Unitef-től, amely tanulmányterv alapján készül majd el a Településszerkezeti és Szabályozási termódosítás, amely során kiszabályozásra kerül a tervezett út, amelynek önkormányzati tulajdonba kerülésével valósulhat meg a fejlesztendő ingatlanok feltárása.

A tanulmányterv előre láthatóan 2022. május 15-ig készül el. Azt követően indíthatja el Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településszerkezeti és Szabályozási termódosítást, amely folyamat időtartama minimum 2 hónap.

A kisajátítási eljárás – az érintett ingatlanok tulajdonosaival való megegyezés hiányában - ezt követően veheti kezdetét.

Mint arról már tájékoztattam Önt, lakossági igény merült fel, hogy fórum keretében tájékozódjanak a herceghalomiak az Önök által tervezett fejlesztésről. Kérem mielőbbi szíves visszajelzését, hogy 2022. május 05. napján a lakossági fórumot szándékukban áll-e megtartani, amennyiben igen, úgy kérném egy email-cím megadását, melyre kérdéseiket a lakók előzetesen meg tudják Önöknek küldeni.

Jelen levelemben foglaltak kizárólag tájékoztatást tartalmaznak, az abban foglaltak nem minősülnek kötelezettségvállalásnak, arra polgári jogi, vagy közigazgatási jogi igény nem alapítható.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Herceghalom, 2022. április 22.

Tisztelettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

*H-2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
e-mail: polgarmester@herceghalom.hu
www.herceghalom.hu
Tel.: 06(23)530-560 Fax: 06(23)530-531*

kivágtat ZSÁMBÉK ÉS HERCEGHALOM összeillesztett Településszerkezeti tervéből

Az M1 autópálya mentén tervezett szervizutas kapcsolatot megtervezéséhez, a Tesco körforgalmú csomópontjának 5. ágától a Zsámbéki pihenőig, valamint az Etyeki elkerülő útától



Tárgy Tájékoztatás
Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett <polgarmester@zsambek.hu>
Dátum 2022-04-22 11:55
Sürgősség Magas



- Panattoni - Panattoni ingatlanfejlesztési ügye (203) - 2022.04.22..pdf(~992 KB)
- Panattoni - Álláspontok egyeztetése (203) - 2022.04.22..pdf(~2,2 MB)

Tisztelt Polgármester Úr! Kedves László!

Ezúton tájékoztatlak a Herceghalom 440/5 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai központ, illetve a Zsambék gazdasági területeit is érintő, azokat feltáró út tervezésével kapcsolatban. Továbbá szeretnék arról is tájékoztatni, hogy Menczer Tamás országgyűlési képviselő úrnál megbeszélést kezdeményeztem a tárgyban, amint visszajeleznek időpont tekintetében, azonnal értesítelek.

Üdvözlettel,

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 [REDACTED]



iktatószám: HER/2023-15/2022

Panattoni Hungary Development Kft.
Kemenes László
ügyvezető igazgató

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

**HERCEGHALOM KÖZSÉG 440/5 HRSZ TERÜLETÉRE TERVEZETT LOGISZTIKAI
FEJLESZTÉSEL KAPCSOLATOS
önkormányzati és fejlesztői álláspontok egyeztetése**

Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházást tervez Herceghalom Község 440/5 hrsz területére, amely a településrendezési tervben kereskedelmi gazdasági szolgáltató Gksz-1 építési övezetbe sorolt terület.

I. EGYEZTETÉS:

A beruházó cég 2022. 01.13-án tartott Képviselő-testületi ülésen bemutatta a területre elképzelt Beépítési tervet, amellyel kapcsolatban a Képviselő-testület álláspontja az alábbi volt:

- a) a tervezett csarnoképületek a Zsámbéki út mentén fekvő Vt-6 építési övezet területétől északi irányba **kerüljön távolabb**, nagyjából a területtől nyugatra, a Paplaposi-patak nyugati oldalára tervezett lakóterület északi határáig. Annak érdekében, hogy az így kialakuló „védő” területsáv biztosítsa mind a Zsámbéki úttól délre fekvő lakóterületek, mind a Paplaposi-patak nyugati oldalán tervezett lakóterület nyugalalmát. Ezért felajánlotta, hogy megvizsgálja a hatályos terv szerinti építési helyet (elő-, oldal- és hátsókert), valamint a beépíthetőség mértékét annak érdekében, hogy a Beépítési terv szerint tervezett logisztikai csarnokok szintterülete úgy kerülhessen biztosításra, hogy szélesebb, vagyis nagyobb alapterületű épületek alakulhassanak ki.
- b) a gazdasági terület megközelítésére elsősorban a szabályozási terv szerinti Tesco Logisztikai Központ területének nyugati oldalán **tervezett 16 m szabályozási szélességű feltárási lehetőség** helyett egy új, a belterületen kívüli megközelítést látna a település számára a legelfogadhatóbbnak, adott esetben az M1 autópálya **Zsámbéki pihenőhelyről történő leágazással és feltárással**.
- c) a gazdasági terület megközelítésére a fejlesztők által kért a temetővel, illetve a **Kiserdő utcával szemben történő feltárási lehetőségét a képviselő-testület nem támogatja és ezért elvetette**, mivel a Zsámbéki úton a b) pont szerinti megközelítés helyett a tehergépjármű forgalomnak a Zsámbéki úton történő továbbvezetése **veszélyeztetné** a település egyik szimbólumát jelentő, helyi védelem alatt álló víztornyának műszaki állapotát, mivel a **víztorony** az utóbbi évtizedben folyamatosan dől, zavarná az ugyancsak a Zsámbéki út Gesztenyés út kereszteződésben elhelyezkedő **általános iskolában** folyó oktatást, valamint a **településközpont** érintésével egy 250 lakásos lakópark élıhetőségét jelentősen rontaná. A település közlekedésstruktúrájában mélyreható változásokat okozna, ami a települést magát tenné élıhetetlenné.

Fentieket összefoglalva a Képviselő-testület kérte a terület beépítését és megközelítését úgy megoldani, hogy az ne zavarja sem a lakóterületeket, sem a meglévő, a 1101 j. út és Zsámbéki út csomópont felőli közlekedést.

Fentiek miatt és érdekében Herceghalom polgármestere és Zsámbék polgármestere egyeztettek arról, hogy közösen keresnek és próbálnak megoldást találni az M1 autópálya Zsámbéki pihenőhely felől történő feltására mivel Zsámbék is érdekelt a pihenőhely déli oldalán tervezett gazdasági területének feltárása miatt. Ezért egyeztetésre került sor az M1 autópálya bővítését tervező Unitef Zrt.-vel 2022. március 23-án, annak érdekében, hogy megoldás születhessen arról, hogy a herceghalomi gazdasági területek, valamint a zsámbéki autópályapihenő menti gazdasági területek feltárhatók legyenek Herceghalom belterületén – Zsámbéki úton - történő áthaladás nélkül.

Az Unitef Zrt. abban látja a megoldást, hogy a 1101 j. út és Zsámbéki út csatlakozásába – Herceghalom Településrendezési terve szerint – tervezett körforgalom egészüljön ki egy 5. ággal, amely lehetővé tenné, hogy a Tesco Logisztikai Központ területének délkeleti határán egy szervízút épüljön az autópálya 100 m védősávjában történő elvezetéssel egészen a Zsámbéki pihenőhely déli oldalán tervezett gazdasági területekig, azokat is feltárva. A szervízút kialakítás vagy tulajdonosi megállapodással, vagy kisajátítással lehetséges, rendezési tervmódosítással.

Időközben a 1101 j. út és a Zsámbéki út tervezett körforgalmú csomópontja annak érdekében is fontossá vált, mert Etyek elkerülő utat tervez, amely a forgalmat részben az 1 sz. főútra, de többségében az M1 autópályára a 1101 j. úton keresztül biztosítaná.

II. EGYEZTETÉS:

2022.03.22-én újabb egyeztetés történt a Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházásával kapcsolatban.

- a) Amely egyeztetés előtt Zsámbék polgármestere és főépítésze, valamint Herceghalom polgármestere, alpolgármestere és településfejlesztője egyeztettek az Unitef Zrt. elképzelése szerinti szervízúttal kapcsolatban. A megszületett álláspont szerint az autópályapihenő felőli – rejtett csomópont – kialakítása helyett a legjobb megoldás az autópályával párhuzamosan vezetett szervízút, amely a Zsámbéki pihenő déli részére tervezett gazdasági területek feltárását is biztosítja. Ezen egyeztetés Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházásával kapcsolatos fejlesztés képviselőivel folyt tovább, de már Zsámbék polgármestere nélkül.
- b) Az egyeztetésen felvázolásra került a fejlesztők számára az Unitef Zrt. szerinti, és a két település polgármestere által támogatott szervízutas megoldás. Ezt követően a fejlesztők bemutatták a logisztikai terület elképzeléseik alapján tervezett feltárási lehetőségeit. Az ezek között szerepeltetett Kiserdő utcai csomópontból történő feltárással kapcsolatban Zsámbék Főépítésze Marthy Zsuzsa elmondta, hogy Herceghalom hatályos tervének előzménytervét 2005-ben az ő korábbi tervezőirodája, a Portaterv Kft. készítette. A 440/5 hrsz területre tervezett gazdasági területet az általa készített rendezési terv jelölte ki, mégpedig azzal a szándékkal, hogy a Gks-1 terület a Kiserdő utca felőli csomópontból ne lehessen feltárható, ezért ebbe a csomópontba a Zsámbéki út közé és a tervezett terület feltárást részben jelentő 16 m szabályozási szélességű út közé egy védő zöldterület (Zv) került kijelölésre, amely azt biztosítja, hogy a Zsámbéki út felől e csomópontból a Gks terület ne kerülhessen feltárára, éppen a meglévő és tervezett lakó- és településközpont területek védelme miatt. Azaz a hatályos településrendezési terv alapján a 440/5 hrsz területnek csupán a Zsámbéki út Tesco Logisztikai központ telkének nyugati határán van feltárási lehetősége.
- c) Az egyeztetésen résztvevők elviekben megállapodtak abban, hogy az autópálya mentén tervezett elképzelés szerint kiépülő szervízút az érintett területek tulajdonosainak bevonásával, valamint Herceghalom Önkormányzatának költségviselésében épülhetne ki.
- d) Ezen egyeztetés azzal zárult, hogy az Önkormányzat továbbra is kéri a fejlesztő céget, hogy fenti I. Egyeztetés a) pontba foglalt a csarnoképületek északabbra tolásával kapcsolatban kért védőte-

rületsáv biztosíthatóvá váljon, ennek érdekében hajlandó a fejlesztési területméretének kompenzálására úgy, hogy a védősáv területével megegyező méretű területet vásárol a zsámbéki pihenő déli oldala menti tervezett gazdasági területből, illetve a 440/5 hrsz telek északi oldalán lévő 015/1 hrsz Magyar Állam tulajdonát képező területet elcseréli az állammal, ezzel a logisztikai beruházás területe északabbra tolódna az autópálya irányába. Ezzel kapcsolatban megkezdte a vagyonkezelővel a terület megszerzésére irányuló megkeresést. Fejlesztő képviselője jelezte, hogy a zsámbéki oldalon kijelölt gazdasági területek közül további területeket vásárolna, mert így lehetősége adódna a logisztikai terület bővítésére.

- e) Az egyeztetés azzal zárult, hogy fejlesztő megküldi a fejlesztéshez elkészítettett Közlekedési Hatásvizsgálatot, valamint a 440/5 hrsz gazdasági területet a Tesco nyugati oldalán mellett vezetett 16 m szabályozási szélességű feltárási út kiépítésének költségvetését, amely figyelembevételre kerülne a szervízút kiépítése kapcsán, annak költségviselésében.
- f) Önkormányzat ígérete alapján megkeresi az Unitef Zrt.-t annak érdekében, hogy tanulmánytervet készítsen az autópályával párhuzamosan tervezett szervízút nyomvonalának kijelölése érdekében, amely nyomvonal alapján a szervízút közterületi útként kiszabályozásra kerül mind a herceghalomi, mind a zsámbéki rendezési tervekben. Ennek átfutási időtervezetéről is értesíti fejlesztőt.

III. EGYEZTETÉS:

Panattoni Hungary Development Kft. 2022.03.28-án megküldte a **KÖZLEKEDÉSI HATÁSVIZSGÁLAT -**

HERCEGHALOM 440/5 HRSZ INGATLANON LOGISZTIKAI KÖZPONT LÉTESÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN (2022. MÁRCIUS - VALUE4REAL) című tanulmányát, fenti II. Egyeztetés e) pontja szerint.

A hatásvizsgálattal kapcsolatban az Önkormányzat észrevétele és álláspontja az alábbi:

IV. EGYEZTETÉS - Önkormányzat észrevétele és álláspontja:

A hatásvizsgálat tartalmával kapcsolatban és fentiekben vázoltak alapján észrevételek az alábbiak:

- a) A tanulmány 4.oldala található 2.fejezete az alábbiakat rögzíti:

„2 Érvényben lévő szabályozási tervek

Az érvényben lévő szabályozási és településszerkezeti tervek alapján a tervezési terület Gksz-1 területbe sorolható. A közúti kapcsolatát egy 16 méter széles szabályozási szélességű útterület adná, amely a Kiserdő útnál csatlakozna a meglévő kialakításhoz, és a közúthálózathoz.”

Az érvényben lévő szabályozás ettől eltérően szabályoz, hiszen a terület feltárását a Kiserdő utcai csomópontból a szabályozási terven jelölt védő-zöldterület (Zv) nem teszi lehetővé. Lásd fenti II. Egyeztetés b) pontjában foglaltakban Marthy Zsuzsa Zsámbék főépítésze által elmondottakat.

- b) A tanulmány 6.oldalán található 4.ábra „Az érvényben lévő szabályozás” című térkép szerinti az „I. ütemben tervezett közúti kapcsolat”-ként feliratozott helyszínként szintén fenti a) pont szerinti Kiserdő utcai csomópontot jelöli meg, amely fenti észrevétel szerint nem felel meg a hatályos településrendezési tervnek. Hiszen a hatályos terv szerint csupán egy feltárási lehetőség van a Tesco Központ nyugati oldalán kiszabályozott 16 m úton keresztül. Ugyanez az ütemezés jelenik meg a 24.oldalon a „16. ábra: Lehetséges közúti fejlesztések áttekintő ábrája I. és II. ütem lehetséges változat”, valamint a 25. oldalon a „6.1 fejezet I. ütem” is, illetve az 51-53.oldalokon lévő 33-38.ábrák fotófelirata is az I. ütemet rosszul említik.
- c) A tanulmány 17.oldala található 4.2 Forgalomszámálási eredmények fejezete az alábbiakat rögzíti:

„A TESCO csatlakozásánál elvégzett forgalomszámlálási eredményei az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra. A vizsgálat alapján elmondható, hogy a Zsámbéki út csúcsforgalma 7:00-8:00 között volt megfigyelhető, ebben az időszakban a Tesco csomópontban kihajtó forgalom összesen 418 E/ó volt keleti irányban. A 8 órás forgalomszámlálásból képzett napi forgalom a Zsámbéki úton a Tesco csatlakozástól nyugatra 3416 E/nap, keletre 4512 E/napra adódott.

A csatlakozásban kapacitás probléma nincs.”

Véleményünk szerint „A csatlakozásban kapacitás probléma nincs.” kijelentést annak függvényében is szükséges lenne vizsgálni, hogy a Zsámbéki úti szakaszon ebben az időszakban a reggeli iskolai-munkahelyi forgalom is jelentő szerepet játszik, hiszen a herceghalomiak általában az autópályát használják fővárosi munkahelyeik és gyermekei fővárosi iskolái elérésre. Azaz a Zsámbéki út ezen 1101 j. útra történő kihajtásának szakasza eleve túlterhelt reggel.

- d) Fentiek jelentősen és véleményünk szerint előnyösen változtatják meg a tanulmányban rögzített forgalmi adatokat.

Összefoglalva Herceghalom Önkormányzata a fejlesztés szempontjából is, valamint az általános iskola zavartalan működése, a meglévő lakóterületek és tervezett lakóterületi fejlesztések, valamint a víztörny műszaki állapotának védelme miatt is, illetve a településközpont, a 250 lakásos lakópark élıhetősége, a teljes település közlekedése, a zaj és légszennyezés, a gazdasági területek legkedvezőbb megközelítése és zsámbéki irányú bővítése szempontjából, a lakossági elfogadás szempontjából is az autópályával párhuzamos kiépítésre kerülő szervízutat látja elfogadhatónak. Ennek érdekében az Önkormányzat megkezdte mind a vagyonkezelő megkeresését az állami tulajdonú 015/1 hrsz terület cseréjével, illetve megvásárlásával kapcsolatban, mind az Unitef Zrt. megkeresését a tanulmányterv elkészíttetésével kapcsolatban.

Herceghalom, 2022. március 30.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

Tárgy **Telekcseré időterv tervezet**
Feladó László Kemenes [REDACTED]@panattoni.com>
Címzett Herceghalom Község Polgármestere <polgarmester@herceghalom.hu>
Másolat [REDACTED]
<[REDACTED]>, [REDACTED] <[REDACTED]>, [REDACTED] <[REDACTED]>
[REDACTED] <[REDACTED]>, [REDACTED] <[REDACTED]>
[REDACTED] <[REDACTED]>, [REDACTED] <[REDACTED]>
Dátum 2022-07-15 17:47



- 22-07-14 Herceghalom bekötő út - telekcseré.xlsx(~734 KB)

Tisztelt Polgármester Asszony, Kedves Zsuzsa!

A legutóbbi személyes találkozónkon megbeszélteknek és az azt követő telefonos egyeztetésünknek megfelelően elkezdtünk foglalkozni az esetleges területcsere időtervének összeállításával. Jogi és műszaki tanácsadóink bevonásával egyrészt összegyűjtöttük azokat a lépéseket / teendőket, amelyek véleményünk szerint szükségesek egy ilyen tranzakció lebonyolításához, másrészt megpróbáltuk megbecsülni azok időigényét. A csatolt táblázatban összesítettük ezeket.

A szükséges első lépések közé tartozik egyrészt az Önkormányzat képviselőtestületi határozatának megszerzése a új telkekre vonatkozóan, illetve a Magyar Állam és Herceghalom Önkormányzata közötti telekvétel, vagy csere. Ennek a két lépésnek az időigényét, tapasztalati adatok hiányában nem tudtuk megbecsülni (piros színnel). Továbbá, az ezt követő lépés (Telepítési tanulmányterv/ Területrendezési hatósági eljárás/ Településrendezési eszközök módosítása) esetében is egy biztonságos időintervallumot szerepeltettünk. Ebből is látszik, hogy az általunk elképzelt területcsere, nem egy mindennapos tranzakció, továbbá a tényleges időigénye nehezen meghatározható.

Tisztelettel javasoljuk, hogy vizsgálják meg az általunk készített előzetes ütemtervet és arról a július 25-i héten személyesen egyeztessünk, amennyiben Önöknek is megfelel. Várnánk erre vonatkozó időpontjavaslatukat.

Üdvözlettel:

Kemenes László

Best Regards,
László Kemenes
Managing Director

M: [REDACTED]@panattoni.com

A: Alkotás u. 50, Budapest, 1123 Hungary

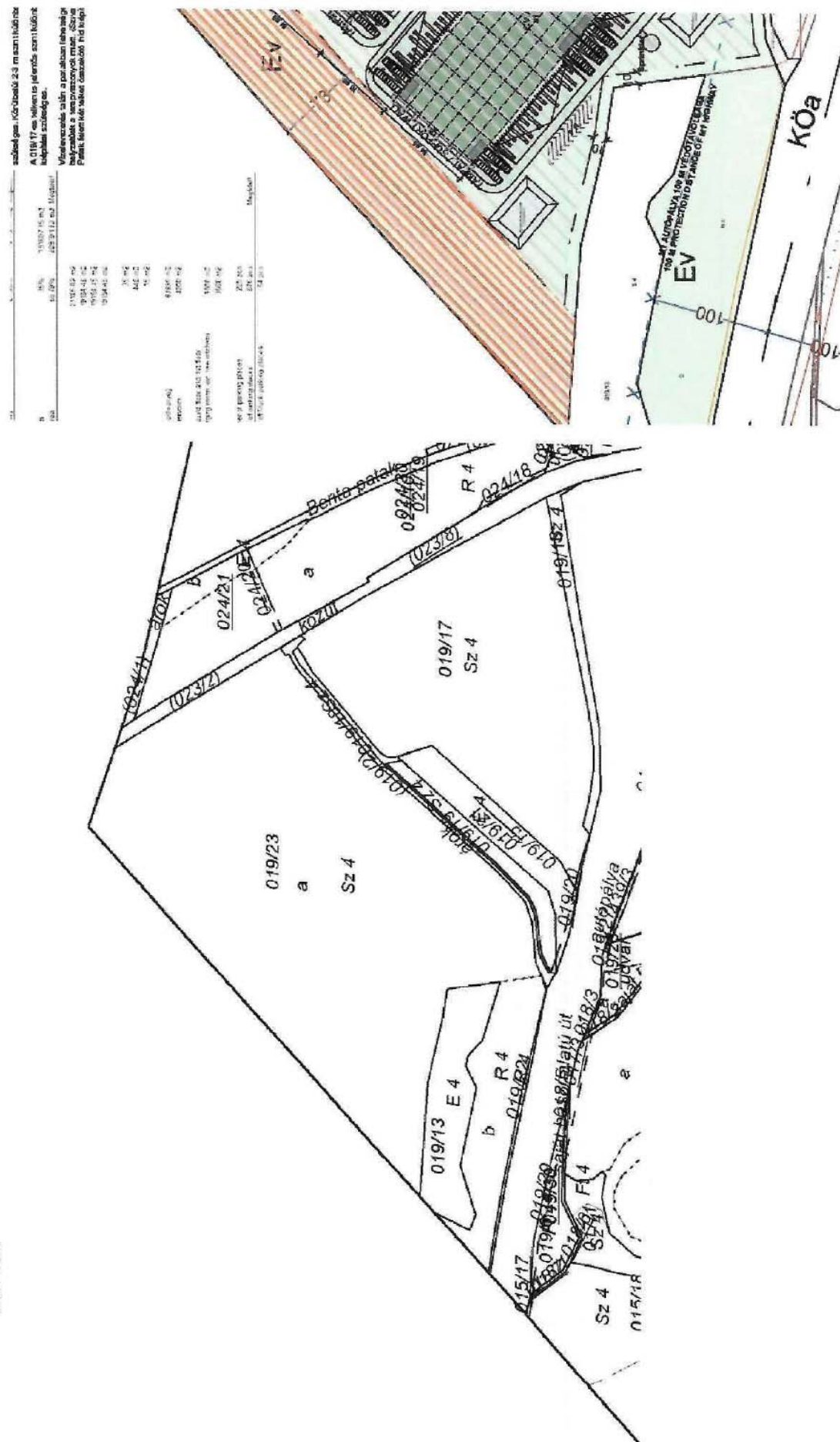


Teendő	Megjegyzés	2022											
		máj	jún	júl	aug	szept	okt	nov					
Előzetes jogi átvilágítás új telkekre	cca 3 hét												
Önkormányzat képviselőtestületi határozat Új telkek megszerzéséről	átfutási ideje nem ismert.												
Állam - Önkormányzat vétel/cseré	az átfutása politikai és jogi tényezők, illetve lobbierő függvénye												
Telepítési tanulmányterv/ Területrendezési hatósági eljárás/ Településrendezési eszközök módosítása	6 hónap - 1 év (átlagban cirka 8 hónap)												
Telekátalakítás	60 nap												
Önkormányzat - Panattoni csere - csereszerződés tárgyalása/megkötése	4-6 hét												
Tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése	30-60 nap												
Építési engedélyezési eljárás	45 nap												
Kivitelezés I. ütem	cca. 6 hónap												

HRSZ-ek	m2	
440/2	4 720	kivett út
440/4	9 519	kivett beépítetlen terület
440/5	254 528	kivett beépítetlen terület
	268 767	
Új		
019/2	4 175	kivett árok
019/17	116 211	szántó községi mintatér
019/18	2 935	szántó
019/23	252 700	szántó (228.074) rét (24.626)

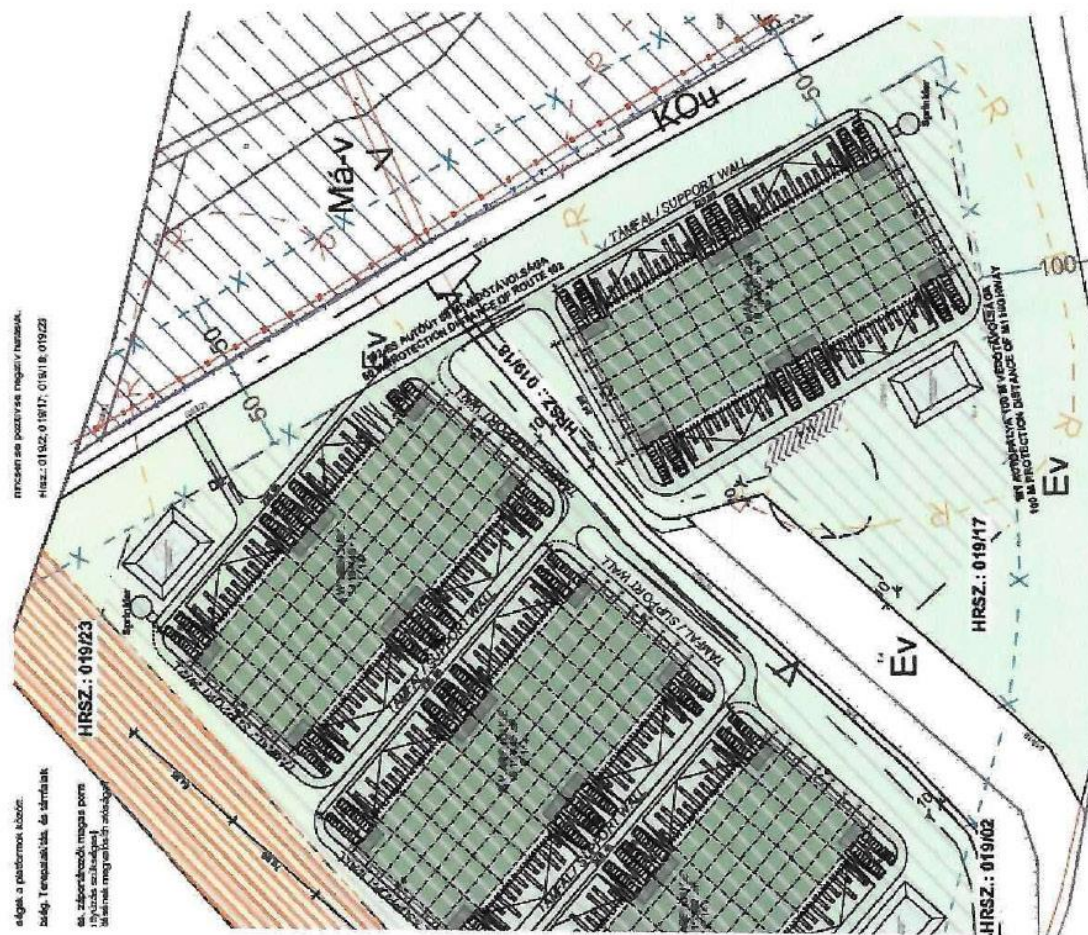
7 791 szántó

3812



[illegible]

KIVITTELES



[illegible]



Tárgy **Re: Telekcserre - időterv időpont és szándéknyilatkozat**
Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett László Kemenes <[REDACTED]@panattoni.com>
Másolat [REDACTED] <mcsanyi@panattoni.com>, [REDACTED] vath
[REDACTED], [REDACTED],
Gabriella Dr. Szelenczy <jegyzo@herceghalom.hu>
Dátum 2022-07-18 15:05
Sürgősség Legmagasabb

- Panattoni - Panattoni ingatlanfejlesztési ügye (203) - 2022.07.18..pdf(~370 KB)
- térkép Panattoni2022.07.18..pdf(~85 KB)
- tul lap 19 16.pdf(~183 KB)
- tul lap 19 17.pdf(~192 KB)
- tul lap 19 18.pdf(~182 KB)
- tul lap 19 19.pdf(~183 KB)
- tul lap 19 21.pdf(~182 KB)
- tul lap 19 23.pdf(~187 KB)

Tisztelt Vezérigazgató Úr! Kedves László!

Köszönettel vettük megkeresését.

Az általunk javasolt személyes megbeszélés lehetséges időpontjai:

2022. 07.25. 14.30h /hétfő/

vagy

2022. 07.26. délelőtt bármikor /kedd/

Sajnos a hét többi napja nekünk nem megfelelő.

Átküldöm az Ön levelében szereplő összes érintett terület tulajdoni lapját, tekintettel arra, hogy az Ön pénteki e-mailjének Excel mellékletének végén csatolt térképkivonatokat szerint a mi friss főlhivatali térképünk szerinti telkek továbbosztásra kerültek. Így az Önkormányzat által korábban lekért, és Önnek korábban átküldött tulajdoni lapokat kiegészítettem. Küldök továbbá egy kérést, melyet Ön is említ a tervezetében. A levelem múlt heti, előbb írtam, mint ahogy az Ön e-mailje megérkezett. Ha gondolja ez is lehet a személyes megbeszélés része, de szívesen vesszük, ha a szándéknyilatkozatot a rendelkezésünkre bocsátja, hogy minél előbb fel tudjuk venni a kapcsolatot a tulajdonossal.

Köszönettel:

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 223 7133

2022-07-15 17:47 időpontban László Kemenes ezt írta:
Tisztelt Polgármester Asszony, Kedves Zsuzsa!

A legutóbbi személyes találkozónkon megbeszélteknek és az azt követő telefonos egyeztetésünknek megfelelően elkezdtünk foglalkozni az esetleges területcsere időtervének összeállításával. Jogi és műszaki tanácsadóink bevonásával egyrészt összegyűjtöttük azokat a lépéseket / teendőket, amelyek véleményünk szerint szükségesek egy ilyen tranzakció lebonyolításához, másrészt megpróbáltuk megbecsülni azok időigényét. A csatolt táblázatban összesítettük ezeket.

A szükséges első lépések közé tartozik egyrészt az Önkormányzat képviselőtestületi határozatának megszerzése a új telkekre vonatkozóan, illetve a Magyar Állam és Herceghalom Önkormányzata közötti telekvétel, vagy csere. Ennek a két lépésnek az időigényét, tapasztalati adatok hiányában nem tudtuk megbecsülni (piros színnel). Továbbá, az ezt követő lépés (Telepítési tanulmányterv/ Területrendezési hatósági eljárás/ Településrendezési eszközök módosítása) esetében is egy biztonságos időintervallumot szerepeltettünk. Ebből is látszik, hogy az általunk elképzelt területcsere, nem egy mindennapos tranzakció, továbbá a tényleges időigénye nehezen meghatározható.

Tisztelettel javasoljuk, hogy vizsgálják meg az általunk készített előzetes ütemtervet és arról a július 25-i héten személyesen egyeztessünk, amennyiben Önöknek is megfelel. Várnánk erre vonatkozó időpontjavaslatukat.

Üdvözlettel:

Kemenes László

Best Regards,
László Kemenes
Managing Director

M: +36 30 [REDACTED] | E: [REDACTED]@panattoni.com
A: Alkotás u. 50, Budapest, 1123 Hungary

[1] [2] [3] [4]
[5] [6]

Links:

- [1] <http://www.panattonieurope.com/>
- [2] <https://www.youtube.com/channel/UCCX86KSqMZU0QXnBzDlMjgA>
- [3] <https://www.linkedin.com/company/panattoni-europe>
- [4] https://www.instagram.com/panattoni_europe/
- [5] <https://exhibitors.exporeal.net/onlinekatalog/2021/start/>
- [6] <https://panattonieurope.com/>



Ikt.sz.: HER/203-10/2022.

Tárgy: Panattoni ingatlanfejlesztés ügye.

PANATTONI
KEMENES LÁSZLÓ Igazgató Úr részére
lkemenes@panattoni.com

Tisztelt Kemenes László Igazgató Úr!

A Herceghalom 440/1 hrsz-ú ingatlan fejlesztésével kapcsolatosan ez év februárjában azzal a javaslattal kerestük meg Önt, hogy az Önök érdekeltségébe tartozó **440/1 hrsz-ú** (kereskedelmi szolgáltató gazdasági - Gksz-1 jelű építési övezeti besorolású) **ingatlan megközelítése érdekében az Önök által javasolt Zsámbéki úti területfeltárás helyett az M1 autópálya felőli megközelítés alternatívájának kidolgozását javasoljunk.**

A megbeszélés alkalmával felmerült a területcsere, illetve telekcsere lehetősége is.

A területcsere, illetve telekcsere esetében az M1 autópálya déli oldalán fekvő 440/1 hrsz-ú (kereskedelmi szolgáltató gazdasági - Gksz-1 jelű építési övezeti besorolású) ingatlanon történő beruházás helyett az M1 autópálya északi oldalán elhelyezkedő állami tulajdonú 019/15, 019/16, 019/17, 019/18, 019/19, 019/23 hrsz (különleges beépítésre szánt sportterület - Ksp jelű építési övezeti besorolású területeken) területeken kerülne megvalósításra az Önök logisztikai fejlesztése. A 19/21 hrsz. (EV jelű „védelmi erdőterület” övezeti besorolású) terület magántulajdon.

Kérném, amennyiben fenti megoldással élni kívánnak, szíveskedjék e szándékát és a feltételeket tartalmazó szándéknyilatkozatot részünkre -lehetőleg postafordultával- megküldeni szíveskedjék.

Herceghalom, 2022. július 18.

Tisztelettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

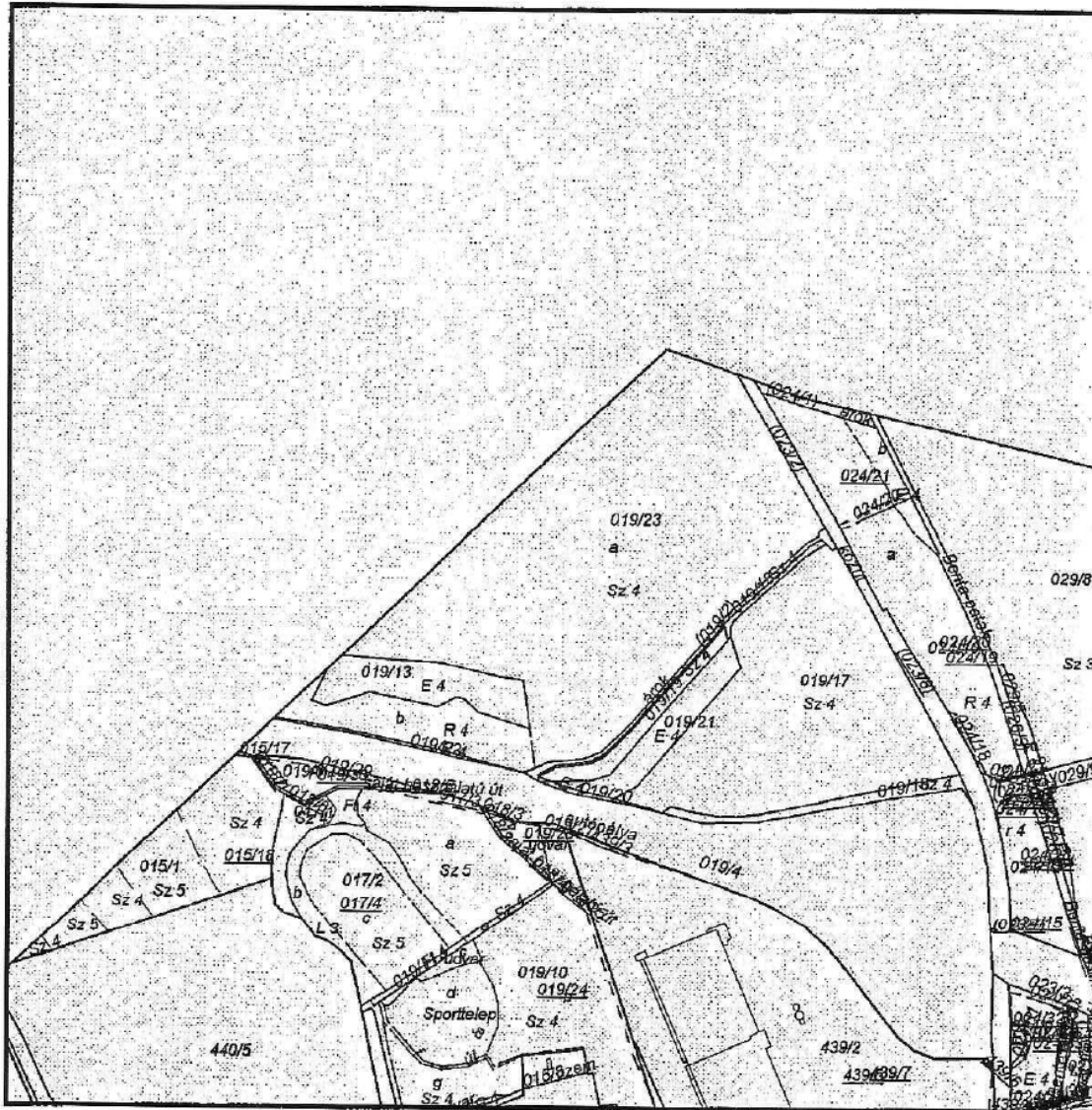
2022.07.18 13:04:58

Helyrajzi szám: HERCEGHALOM külterület 19/23

Megrendelés szám: 7/3485/2022

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzsám: 42658410002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71777/2022

2022.07.18

HERCEGHALOM

Szektor :

Külterület 019/16 helyrajzi szám

"címkézés alatt"			
		I.RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alor
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.
szántó	4	7087	24.66
		II.RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07			
eredeti határozat: 55937/2019.12.18			
jogcím: Földrendezés 32121-2/2010			
jogállás: tulajdonos			
név: MAGYAR ÁLLAM			
cím: - -			
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter Földügyi Központ útján gyakorolja.			
		III.RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07			
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került külterület 019/16-19 helyrajzi számú ingatlanokra a 1462/2019. (E-19/2019.) 606 számú változási vázrajz alapján.			

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra használható.

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erre

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

N

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Né

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ol

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71775/2022

2022.07.18

HERCEGHALOM

Szektor :

Külterület 019/17 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	aloz
alrészlet adatok		ha m2	k.fill	t
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			
szántó községi mintatér	4	11.6211	404.41	
		II. RÉSZ		
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07				
eredeti határozat: 55937/2019.12.18				
jogcím: földrendezés 32121-2/2010				
jogállás: tulajdonos				
név: MAGYAR ÁLLAM				
cím: - -				
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter Földügyi Központ útján gyakorolja.				
		III. RÉSZ		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07				
eredeti határozat: 11071/2008.09.18				
Önálló szöveges bejegyzés községi mintatér kijelölése a 11.071/2008 számú határ				
foglaltak értelmében.				
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07				
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került				
külterület 019/16-19 helyrajzi számú ingatlanokra a 1462/2019. (E-19/2019.) 606				

Nem hiteles tulajdoni lap

számú változási vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra.
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

N

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Né

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ol

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71773/2022

2022.07.18

HERCEGHALOM

Szektor :

Külterület 019/18 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv. alor
alrészlet adatok			ha m2	k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o		
. szántó		4	2935	10.21
		II. RÉSZ		
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07				
eredeti határozat: 55937/2019.12.18				
jogcím: Földrendezés 32121-2/2010				
jogállás: tulajdonos				
név: MAGYAR ÁLLAM				
cím: --				
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter Földügyi Központ útján gyakorolja.				
		III. RÉSZ		
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07				
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került külterület 019/16-19 helyrajzi számú ingatlanokra a 1462/2019. (E-19/2019.) 606 számú változási vázrajz alapján.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra használható.

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erre

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

N

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrésztletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ol

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71772/2022

2022.07.18

HERCEGHALOM

Szektor :

Külterület 019/19 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alor
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.

. szántó

4

7791

27.11

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

eredeti határozat: 55937/2019.12.18

jogcím: Földrendezés 32121-2/2010

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került külterület 019/16-19 helyrajzi számú ingatlanokra a 1462/2019. (E-19/2019.) 606 számú változási vázrajz alapján.

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra használható.

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erre

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

N

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71771/2022

2022.07.18

HERCEGHALOM

Szektor :

Külterület

019/21 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

aloz

erdő

4

1.3809

6.27

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39563/2022.04.25

eredeti határozat: 38929/2017.05.04

jogcím: öröklés, osztályos egyezség tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Bognárné Geosits Irén

sz.név: Geosits Irén

szül. : 1962

a.név : Orbán Anna

cím : 8086 FELCSÚT Szűnyog puszta 292/12.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39563/2022.04.25

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Herceghalom 019/15 helyrajzi számú inga
megosztásából keletkezett a 1463/2019. számú, a 606670/2021. számon újrazáradék
vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadás
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték

Nem hiteles tulajdoni lap

N

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ol

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71768/2022

2022.07.18

HERCEGHALOM

Szektor :

Külterület 019/23 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alor k.fill.
a szántó	4	22.8074	793.70
b rét	4	2.4626	85.70
A földrészlet összes területe:		25.2700	879.40

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32850/2022/2021.10.28

eredeti határozat: 55936/2019.12.18

jogcím: földrendezés 3212-2/2010

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikaért felelős miniszter Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32850/2022/2021.10.28

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került 019/22-23 helyrajzi számú ingatlanokra a 1465/2019. (E-17/2019.) 606671/2021. s vázrajz alapján.

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erre

Nem hiteles tulajdoni lap

N



Ügyiratszám: HER/2022-00000/2022.

Unitef' 83 Zrt.
Budapest
Bornemissza tér 12.
1119

Pankotai Csaba Úr
kiemelt projektvezető
részére

Tárgy: Adatszolgáltatás

Tisztelt Pankotai Csaba! Tisztelt Kiemelt Projektvezető Úr!

A közlekedési tanulmányhoz szükséges forgalmi adatokat mellékeljük e levél csatolmányaként. Hangsúlyozzuk, hogy a herceghalomi gazdasági területre tervezett logisztikai beruházást feltáró útra vonatkozó várható gépjármű (elsősorban tehergépjármű) forgalmi adatait nem áll módunkban egzaktan meghatározni, tekintettel arra, hogy a feltáró út további hasonló nagyságú, illetve a 442. hrsz-ú területnél nagyobb Gksz. besorolású területek feltárását biztosíthatja, mely területek részben herceghalomi, részben zsámbéki külterületi ingatlanok. Nagy általánosságban a csatolmányban küldött forgalomra vonatkozó adatoknak minimum három-négyszerese a várható teherforgalom.

Herceghalom, 2022. július 27.

Üdvözlettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

Herceghalom Község Polgármestere 2022. február 3-i levelében megfogalmazott kérdésekre vonatkozó válaszok:

1. Milyen mértékben növeli meg a létesítmény különböző ütemeinek beindulása és forgalmának felfutása a különböző járműkategóriák a település környékén, a település belső és bevezető/kivezető útjain?

Logisztikai felhasználás esetén az I. ütemnél a várható forgalom nappal nagyságrendileg 30-35 személyautó és 100-130 teherautó, míg éjszaka kb. 10 járműre lehet számítani összesen. A teljes beruházásra tekintve a nappali forgalom 70-100 személyautó és 200-250 teherautó, míg az éjszakai forgalom 30 jármű körüli fog mozogni. A járművek eloszlása és mennyisége jelentősen változhat annak függvényében, hogy az épületekben milyen profilú cégek kapnak helyet. Könnyűipari tevékenység esetén ezek a számok lényegesen alacsonyabbak.

2. A forgalom áramlása milyen útvonalon történik?

Terveink szerint a Talentis Group és a Tesco közötti, jelenleg egyvezetetés alatt álló, a projekt keretében megvalósítandó bekötőúton hagyják el a Zsámbéki utat és közelítik meg a területet. Ennek köszönhetően Herceghalom lakóövezetét a forgalom elkerüli. A bekötőút pozíciójáról mellékletben csatoltunk egy helyszínrajzot. A Zsámbéki útról fejlesztendő közvetlen utat (hrsz: 440/2) szervízútként tervezzük használni, illetve személyi forgalomra, így annak forgalma elhanyagolható.

3. A forgalom mekkora része közlekedik mélyalvási időszakban, hétvégén, munkaszüneti és ünnepnapokon?

Az éjszakai órákban a teljes beruházás megvalósulását követően nagyságrendileg 30 gépjármű közlekedése várható logisztikai felhasználás esetén. Hétvégén a hetköznapi forgalom kb. 20-25%-a valószínűsíthető, míg munkaszüneti és ünnepnapokon nem számítunk bérleti működésre és így forgalomra sem. Könnyűipari bérleti tevékenység esetén ezek a számok jelentősen csökkennek.

4. Milyen környezeti hatásokkal jár a logisztikai központ működése, az milyen mértékben érinti a település különböző részeit/övezeteit (közvetlen közeli kertvárosi részek, településközpont, a település egyéb részei)?

A logisztikai központ működése a következő hatásokkal jár:

A gépjárműforgalomból adódó zaj és levegőszennyező hatás az elkerülő út mellett Lk/1.0, Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fogja érinteni. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra.

Az épületek fűtése legszennyezőanyag (NOx, CO és CO2) kibocsátással jár. Várhatóan ez a hatás az csak Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fog érinteni. A hatás mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra.

5. Maga az épületek működése és a tevékenység által generált járműforgalom milyen mértékben növeli az üvegházhatású gázok és szálló por kibocsátását a település különböző részein?

Az épületek működéséből származó légszennyezőanyag (beleértve az ÜHG = CO₂) kibocsátás hatásterülete a lakóterületeket várhatóan nem fogja érinteni. Amennyiben a megközelítő útvonal a tervezett elkerülő útvonalon halad, várhatóan a gépjárműforgalomból adódó légszennyező hatás Lk/1.0, /Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fog érinteni. A közeli autópálya forgalma és egyben légszennyezőanyag kibocsátása azonban nagyságrendekkel nagyobb a létesítményhez kapcsolódó üzemi forgalomnál. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül pontosan meghatározásra.

6. Milyen zaj- és rezgéshatásokkal jár az épület működése és a megnövekedő járműforgalom a település egyes övezeteiben?

A zaj hatások meghatározása pontos számításokat igényel. Várhatóan a gépjárműforgalomból adódó zajhatás az elkerülő út melletti Lk/1.0, Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fogja érinteni. Az érintett legnagyobb terület a Vt/1.2 a tervezett úttól délre, nyugatra fekszik, jelenleg gazdasági-ipari jellegű létesítményekkel. A pontos zajhatás számításához szükséges a terület jövőbeni beépítési terve, beépítési vonal az út mellett. A hatás mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra. Az előzetes akusztikai vizsgálat alapján (Zajkontroll Kft, 2021. október), látható, hogy a Zsámbeki út hrsz.: 219/6 sz. alatti ingatlan E-i beépítési határa előtt felvett zajvizsgálati ponton a zajterhelés nappal 3dB, éjjel 4-5dB körüli mértékben fog megnövekedni. Az új építésű elkerülő útszakaszra viszont már vonatkoznak a közlekedési zajkibocsátási határértékek. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban pontosan meghatározásra kerül.

7. Biztosít-e területen megfelelő parkolási lehetőséget és szükséges infrastruktúrát (pl. wc) a kamionok/kamionosok számára, vagy várható, hogy az érkező/távozó kamionok a település útjain szabályosan vagy éppen szabálytalanul várakozva töltik a pihenő idejüket?

Igen, természetesen lesz megfelelő parkolási lehetőség mind személyautók, mind tehergépjárművek számára, továbbá kialakításra kerül pihenőhelyiség és a szükséges infrastruktúra. Tapasztalataink alapján a nehézgépjárművek vezetői ezt a kényelmesebb és kézenfekvőbb megoldást fogják preferálni, a Herceghalmon belül történő parkolás és pihenés helyett.

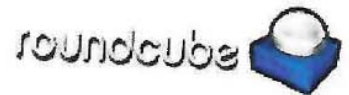
8. Készül-e a fenti kérdéseket is felmérő környezeti hatástanulmány? Azt megosztják-e a lakossággal, ezek ismeretében a lakosság számára milyen lehetőségeket biztosítanak az esetleges panaszjelzésekre stb.?

Igen, természetesen Készül, ez alapvetően is része, feltétele az építési engedélyezési eljárásnak. Előzetes Vizsgálati Dokumentációt készítünk, amely teljeskörűen vizsgálja a beruházás környezeti, élettani és természetvédelmi hatásait. Az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció Herceghalom Önkormányzata számára ismert és elérhető lesz. Az abban szereplő adatokról szükség esetén az Önkormányzat tájékoztatást adhat az esetleges panaszjelzések kezelése érdekében.

9. Milyen lépéseket és vállalatokat tesz a beruházó a környezeti hatások érdemi mérséklése érdekében?

A beruházást fenntarthatósági szempontból vizsgáljuk, arra BREEAM fenntarthatósági épületminősítést kívánunk lefolytatni. Ebből kifolyólag a beruházó támogatja a gépjárműközlekedés csökkentését (pl. elektromos töltőket telepít a területre a CO₂ kibocsátás mérséklésére, illetve a telephelyen promotálni kívánja a telekocsival való közlekedést a bérlők között). Ezen felül már az épületek tervezésénél kiemelt figyelmet fordít arra, hogy olyan megoldásokat alkalmazzon, melyek mérsékelik az NO_x kibocsátást, olyan berendezéseket, szerelvényeket telepítsen, melyek vízfogyasztása alacsony, illetve a külső világításnál is törekszik a fényszennyezés minimalizálására. A beruházás keretében olyan logisztikai parkot kíván kialakítani, amellyel az ökológiai értékek megőrzése mellett új értékeket is teremti többszintes (fa, cserje) növényzet telepítésével. Ezen felül olyan tereptárgyak és terepviszonyok kialakításában is gondolkodunk, amelyek tovább mérséklik a fejlesztés közvetlen környezetére gyakorolt hatásait.

Tárgy Re: [EXTERNAL] Re: Telekcserre - időterv időpont és szándéknyilatkozat
Feladó László Kemenes <LKemenes@panattoni.com>
Címzett Herceghalom Község Polgármestere <polgarmester@herceghalom.hu>
Másolat A [REDACTED] ter
[REDACTED] Csizmadia DI. Szélelenczy



Dátum 2022-08-03 19:08

Íktatás ideje: 2022 SZEPT 16.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Száma: HER/2022-11/2022

A múltkori találkozózonkon egyeztetett levél tervezetét elkezdjük előkészíteni, ugyanakkor a jogi tanácsadóink számos olyan dologra hívták fel a figyelmünket, amelyet érdemes lenne egyeztetnünk, mielőtt azt véglegesítjük és Önök is elküldik / megmutatják az illetékes személynek.

Ennek okán szeretnénk Önöktől egy újabb személyes találkozóra lehetőséget kérni a jövő hétre, vagy az azt követő hétre. A jövő héten számomra a szerdai nap (aug. 10) lenne alkalmas, az azt követő héten kedd (aug. 16) és csütörtök (aug. 18), bármikor a nap folyamán. Kérem jelezze, hogy Önöknek melyik időpont felelne meg.

Köszönöm

Kemenes László

Best Regards,
László Kemenes
Managing Director

M: +36 [REDACTED] | E: [REDACTED]@panattoni.com
A: Alkotás u. 50, Budapest, 1123 Hungary



SPACE HAS
NO BOUNDARIES

PANATTONI

On 2022. 07. 22. 8:26, "Herceghalom Község Polgármestere" <polgarmester@herceghalom.hu> wrote:

Kedves Project Manager Úr!

Várjuk mindannyiójukat szeretettel:

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 [REDACTED]

2022-07-21 17:10 időpontban Máté Csányi ezt írta:
> Tisztelt Polgármester Asszony,



Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

Tárgy **Herceghalom-feltáró út** Iktatás ideje: 2022. SZEPTEMBER 16.
Feladó Herceghalom Község Polgármesteri Hivatala Száma: HER/2022-21/2022,
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett László Kemenes <[REDACTED]@panattoni.com>
Másolat [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] <jegyzo@herceghalom.hu>
Dátum 2022-08-10 17:34
Sürgősség Legmagasabb

- Herceghalom, Zsámbék Gksz területek Feltáró útja, Közlekedési tanulmány(1).zip(~3,6 MB)

Tisztelt Címzettek!

Küldöm a ma tárgyaláson szóba került anyagot.

A tanulmányt elvi közútkezelői hozzájárulás kiadása céljából megküldte a tervező a Magyar Közút Nonprofit Zrt.

Pest Megyei Igazgatóságának.

Üdvözlettel:

Csizmadia Zsuzsa

polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata

2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Mobil: +36 20 225 9459

Herceghalom, Zsámbék Gksz területek Feltáró útja Közlekedési tanulmány

Megrendelő:



H E R C E G H A L O M

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Generáltervező:		Unitef UNITEF'83 MŰSZAKI TERVEZŐ ÉS FEJLESZTŐ ZRT.		UNITEF'83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1119 Budapest, Bornemissza tér 12. Tel.:1-205-6330 Fax.:1-205-6325 e-mail: unitef@unitef.hu www.unitef.hu	
Projektvezető, Vezetőtervező:	Irodaigazgató	Közlekedési igazgató	Vezérigazgató		
Pankotai Csaba	Goda Zsolt	Róna Tivadar	Szórádi Róbert		
Felelős tervező:	Tervező:	Tervező:	Tervellenőr:		
Kovács Valentin	Cseh Kristóf	Kerekes János	Goda Zsolt		
Szakág:	Útépítés			Tervszám:	MSZ 3/2022
Részlet:	Műszaki leírás			Szakági jel:	A
Elektronikus azonosító:					
Dátum:	Rajzterület:	Lépték:	Rajzszám:		
2022. augusztus 8.				A.01.	

Ez a terv a Tervező(k) szellemi terméke, amelynek védelmét jogszabály biztosítja.
A digitális változat a Tervező(k) által aláírt papíralapú tervdokumentáció tervazonos másolata.

Tartalomjegyzék

1. Előzmény	2
2. Meglévő állapot, a teljes tervezési terület bemutatása	2
3. Településrendezési eszközökkel (TESZ) való összhang	2
4. Forgalmi adatok	2
5. Műszaki jellemzők	3
6. A tervezet út ismertetése	3
7. Pályaszerkezetek	4
8. Egyéb építmények	4
9. Érintett közművek	4
<u>Mellékletek:</u>	5

Rajz- és iratjegyzék

- A.01. Műszaki leírás
- A.02. Átnézeti helyszínrajz
- A.03. Helyszínrajz
- A.04. Hossz-szelvény
- A.05. Mintakeresztiszelvény

MŰSZAKI LEÍRÁS

Herceghalom, Zsámbék Gksz területek Feltáró útja

Közlekedési tanulmány

1. Előzmény

Herceghalom Község Önkormányzata mint Megrendelő és Költségviselő – a herceghalomi Alpolgármester, a zsámbéki Főépítész, Horváth Adrienne vezető településtervező (HA Tervstúdió Kft.) és az UNITEF'83 Zrt. részvételével történt egyeztetést követően – megbízta az UNITEF'83 Zrt.-t mint Tervezőt egy Közlekedési tanulmány készítésével, amely alapul szolgál Herceghalom és Zsámbék települések M1 autópályától délre eső gazdasági területeinek (Gksz) feltárását szolgáló út települési rendezési tervekbe való beépítéshez, azok módosításával.

2. Meglévő állapot, a teljes tervezési terület bemutatása

A tervezett út helyszíne az M1-es autópálya déli oldalán Zsámbék várostól délre, Herceghalom községtől északra található. A terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, azonban Herceghalom és Zsámbék község településszerkezeti terve Gksz/1.2 kereskedelmi, szolgáltató különleges funkciójú területként irányozza elő. A tervezési terület az M1 ap. 100 m-es védővonalán belül van.

A tervezett út a 1101 jelű út és a Herceghalom Zsámbéki út csomópontjából indul, mely jelenleg egy balra forduló sávcsomópont és ~120 m-re található az M1 autópálya herceghalmi csomópontjának déli alcsomópontjától. Az e-UT 03.01.11 (ÚT 2-1.201:2008) Közutak tervezése című Utügyi Műszaki Előírásban előírt minimális csomóponti távolság a meglévő adottságok miatt nem teljesül.

3. Településrendezési eszközökkel (TESZ) való összhang

A tárgyi út terve a korábban említett településszerkezeti tervek figyelembevételével készült. Az út tervezésének célja a Zsámbék várostól délre, Herceghalom községtől északra, az M1 autópálya déli oldalán található Gksz besorolású, kereskedelmi, szolgáltató különleges funkciójú területek feltárásának biztosítása a települések belterületi lakó- és intézményi területeinek érintése nélkül. A Feltáró út területének biztosításához közlekedési terület kiszabályozása szükséges. Az érintett Ev jelű védelmi erdőterületek áthelyezése javasolt a Feltáró út déli oldalára vagy a Gksz területek település felőli részére. Az M1 autópálya bővítése kapcsán tervezett telekocsi parkoló áthelyezett területének kiszabályozása szükséges.

4. Forgalmi adatok

1101 jelű út forgalma a 2020. évi országos úthálózat adatbázis (OKA) szerint 3580 Ej/nap, melyből 310 Ej/nap a nehézgépjármű forgalom nagysága. A nehéz teherforgalom arányának nagy részét a jelenleg a TESCO logisztikai központ adja, mely a Zsámbéki úton található.

A herceghalomi önkormányzat tájékoztatása szerint a (HER/203-21/2022 sz. levél) a tervezett út forgalma a teljes beépülés esetén 1000 tkg/nap és 400 szgk/nap körül várható.

A fentiek figyelembe vételével elmondható, hogy a tervezett körforgalom nagy kapacitás tartalékkal rendelkezik a várható beruházások forgalmának lebonyolítására, ugyanis egy egysávos normál körforgalom kapacitása 32000 Ej/nap.

5. Műszaki jellemzők

A tervezett Feltáró út geometriai jellemzői a tervezési diszpozíciónak, valamint az e-UT 03.01.11 (ÚT 2-1.201:2008) Közutak tervezése című Útügyi Műszaki Előírás feltételeinek megfelelően K.V.B tervezési osztályba tartozik 70 km/h tervezési sebességgel. Ennek megfelelően az út minimális tervezési paraméterei az alábbiak:

– Forgalmi sáv szélessége:	3,50 m
– Száma:	2x1
– A külső biztonsági sáv szélessége:	0,25 m
– A kopóréteg szélessége 2x1 sáv esetén:	7.00 m
– Padka szélessége 2x1 sáv esetén:	2.00 m
– Korona szélessége 2x1 sáv esetén:	11.00 m

A 1101 j. útra tervezett körforgalmú csomópont paraméterei megegyeznek az útra az M1 autópálya alcsomópontjába tervezett körforgalmú csomópontokéval az egységes kialakítás érdekében, azaz:

– Belső sugár:	16.25 m
– Forgalmi sáv szélessége:	7.50 m
– Száma:	1-sávos
– A külső biztonsági sáv szélessége:	0.25 m
– A kopóréteg szélessége (1-sávos) :	7.50 m
– A járható gyűrű szélesség:	1.00 m
– Padka szélessége a burkolatszéltől mérve:	1.00 m

6. A tervezet út ismertetése

A tervezett Feltáró út a Herceghalom Településszerkezeti tervében a 1101 jelű út és a Herceghalom belterületéhez bekötő Zsámbéki út csomópontjában kijelölt, a szabályozási terven is kiszabályozott körforgalmi csomóponthoz kapcsolódik 5. ágként. A helyszínrajzi kötöttségek miatt a körforgalom aszimmetrikus kialakítású, azonban az egyenletes ágelosztás kialakítása aránytalan terület igénybevétellel és költségnövekedéssel járna. Az ötödik ágként É-K- irányba induló Feltáró út a szomszédos útsatlakozások szögfelezőjében csatlakozik a körforgalomhoz. Az autópálya felől a Feltáró út felé forduló járművek számára kiemelt ágat terveztünk a – várhatóan nagyarányú – kamion méretű járművek fordulásának elősegítésére.

Az Feltáró utat jelen tanulmány szintjén általában a terepet +1,00 m szinten követve javasoljuk építeni, azonban rövidebb szakaszokon minimális bevágás építése válik szükségessé a hossz-szelvényi minimális paraméterek betartása okán. Ugyanis a terep a kezdeti 20 m szintemelkedés után kb. 5 m szintkülönbségen belül hullámzik.

A tervezett helyszínrajzi sugarak 80, 100, 200 m sugarúak, egy jelentős hosszú R=3000 m sugarú ívet is alkalmazva.

Hossz-szelvényi geometria 2100, 2500, 3000 m sugarú domború és 1000, 3000 homorú íveket tartalmaz. A kezdő körforgalomtól indulóan min. 30m hosszon 3% emelkedést követően 6.5% -os ~200 m hosszú emelkedőn feljutva érnék a járművek egy kiegyenlítettebb, könnyen járható szakaszra. Az említett 6.5% emelkedésű szakaszon a bevágás max. mélysége 3,0 m.

A Feltáró útról az egyes gazdasági területek megközelítéséhez szükség szerint több helyen telekbejárót, leágazást kell kialakítani.

7. Pályaszerkezetek

A nagyarányú tehergépkocsi forgalomra tekintettel „E” terhelési osztály figyelembe véve az alábbi pályaszerkezetet javasoljuk:

- 4 cm AC 11 kopó (mF)
- 9 cm AC-22 kötő (mF)
- 9 cm AC-22 alapréteg (mF)
- 20 cm FZKA 0/32 burkolatalap

8. Egyéb építmények

Az M1 autópálya bővítésének tervében szereplő telekocsi parkoló áthelyezése szükséges.

9. Érintett közművek

Az e-közmű adatbeszerzés alapján a nyomvonal az alábbi közműveket érinti:

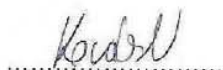
- NA 110, 250 KPE nagynyomású gázvezeték, Opus Tigáz Zrt.
- NA 110 nyomott szennyvíz vezeték, Érd és Térsége Regionális Víziközmű Korlátolt Felelősségű Társaság
- Ø105 távközlési alépítmény, T-Com
- 20 kV távvezeték, ELMŰ Hálózati Kft.
- NA 100 műanyag vízvezeték, Érd és Térsége Regionális Víziközmű Korlátolt Felelősségű Társaság

További tervfázisokban közmű szaktervek készítése szükséges.

Budapest, 2022. augusztus 8.



Pankotai Csaba
Vezető tervező
13-1048



Kovács Valentin
Felelős tervező
01-17339

Mellékletek:

- Herceghalom Község Önkormányzatának HER/203-21/2022 ügyiratszámú levele

3-1176/2022 JGL 2.9. | P

HSE-3/2022

W Róna ✓
Pankotai
me

Polgármester



Herceghalom Község
Önkormányzata

Ügyiratszám: HER/2022-21/2022.

Unitef' 83 Zrt.
Budapest
Bornemissza tér 12.
1119

Pankotai Csaba Úr
kiemelt projektvezető
részére

Kovács V,
Cs. K.

Tárgy: Adatszolgáltatás

Tisztelt Pankotai Csaba! Tisztelt Kiemelt Projektvezető Úr!

A közlekedési tanulmányhoz szükséges forgalmi adatokat mellékeljük e levél csatolmányaként. Hangsúlyozzuk, hogy a herceghalomi gazdasági területre tervezett logisztikai beruházást feltáró útra vonatkozó várható gépjármű (elsősorban tehergépjármű) forgalmi adatait nem áll módunkban egzaktan meghatározni, tekintettel arra, hogy a feltáró út további hasonló nagyságú, illetve a 442. hrsz-ú területnél nagyobb Gksz. besorolású területek feltárását biztosíthatja, mely területek részben herceghalomi, részben zsámbéki külterületi ingatlanok. Nagy általánosságban a csatolmányban küldött forgalomra vonatkozó adatoknak minimum három-négyszerese a várható teherforgalom.

Herceghalom, 2022. július 27.

Üdvözlettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

Herceghalom Község Polgármestere 2022. február 3-i levelében megfogalmazott kérdésekre vonatkozó válaszok:

1. Milyen mértékben növeli meg a létesítmény különböző ütemeinek beindulása és forgalmának felfutása a különböző járműkategóriák a település környékén, a település belső és bevezető/kivezető útjain?

Logisztikai felhasználás esetén az I. ütemnél a várható forgalom nappal nagyságrendileg 30-35 személyautó és 100-130 teherautó, míg éjszaka kb. 10 járműre lehet számítani összesen. A teljes beruházásra tekintve a nappali forgalom 70-100 személyautó és 200-250 teherautó, míg az éjszakai forgalom 30 jármű körül fog mozogni. A járművek eloszlása és mennyisége jelentősen változhat annak függvényében, hogy az épületekben milyen profilú cégek kapnak helyet. Könnyűipari tevékenység esetén ezek a számok lényegesen alacsonyabbak.

2. A forgalom áramlása milyen útvonalon történik?

Terveink szerint a Talentis Group és a Tesco közötti, jelenleg egyeztetés alatt álló, a projekt keretében megvalósítandó bekötőúton hagyják el a Zsámbéki utat és közlekedik meg a területet. Ennek köszönhetően Herceghalom lakóövezetét a forgalom elkerüli. A bekötőút pozíciójáról mellékletben csatoltunk egy helyszínrajzot. A Zsámbéki útról fejlesztendő közvetlen utat (hrs: 440/2) szervízútként tervezzük használni, illetve személyi forgalomra, így annak forgalma elhanyagolható.

3. A forgalom mekkora része közlekedik mélyalvási időszakban, hétvégén, munkaszüneti és ünnepnapokon?

Az éjszakai órákban a teljes beruházás megvalósulását követően nagyságrendileg 30 gépjármű közlekedése várható logisztikai felhasználás esetén. Hétvégén a hetköznapi forgalom kb. 20-25%-a valószínűsíthető, míg munkaszüneti és ünnepnapokon nem számítunk belső működésre és így forgalomra sem. Könnyűipari bérleti tevékenység esetén ezek a számok jelentősen csökkennek.

4. Milyen környezeti hatásokkal jár a logisztikai központ működése, az milyen mértékben érinti a település különböző részeit/övezeteit (közvetlen közeli kertvárosi részek, településközpont, a település egyéb részei)?

A logisztikai központ működése a következő hatásokkal jár:

A gépjárműforgalomból adódó zaj és levegőszennyező hatás az elkerülő út melletti Lk/1.0. /Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fogja érinteni. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra.

Az épületek fűtése légszennyezőanyag (NOx, CO és CO2) kibocsátással jár. Várhatóan ez a hatás az csak Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fog érinteni. A hatás mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra.

5. Maga az épületek működése és a tevékenység által generált járműforgalom milyen mértékben növeli az üvegházhatású gázok és szálló por kibocsátását a település különböző részein?

Az épületek működéséből származó légszennyezőanyag (beleértve az ÜHG = CO₂) kibocsátás hatásterülete a lakóterületeket várhatóan nem fogja érinteni. Amennyiben a megközelítő útvonal a tervezett elkerülő útvonalon halad, várhatóan a gépjárműforgalomból adódó légszennyező hatás Lk/1.0, /Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fog érinteni. A közeli autópálya forgalma és egyben légszennyezőanyag kibocsátása azonban nagyságrendekkel nagyobb a létesítményhez kapcsolódó üzemi forgalomnál. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül pontosan meghatározásra.

6. Milyen zaj- és rezgőhatásokkal jár az épület működése és a megnövekedő járműforgalom a település egyes övezeteiben?

A zaj hatások meghatározása pontos számításokat igényel. Várhatóan a gépjárműforgalomból adódó zajhatás az elkerülő út melletti Lk/1.0, Vt/1.2 és Gksz./1.2 övezeteket fogja érinteni. Az érintett legnagyobb terület a Vt/1.2 a tervezett úttól délre, nyugatra fekszik, jelenleg gazdasági-ipari jellegű létesítményekkel. A pontos zajhatás számításához szükséges a terület jövőbeni beépítési terve, beépítési vonal az út mellett. A hatás mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban kerül meghatározásra. Az előzetes akusztikai vizsgálat alapján (Zajkontroll Kft, 2021. október), látható, hogy a Zsámbeki út hrsz.: 219/6 sz. alatti ingatlan É-i beépítési határa előtt felvett zajvizsgálati ponton a zajterheles nappal 3dB, éjjel 4-5dB körüli mértékben fog megnövekedni. Az új építésű elkerülő útszakaszra viszont már vonatkoznak a közlekedési zajkibocsátási határértékek. A hatások mértéke és a hatásterület kiterjedése az Előzetes Vizsgálati Dokumentációban pontosan meghatározásra kerül.

7. Biztosít-e területen megfelelő parkolási lehetőséget és szükséges infrastruktúrát (pl. wc) a kamionok/kamionosok számára, vagy várható, hogy az érkező/távozó kamionok a település útjain szabályosan vagy éppen szabálytalanul várakozva töltik a pihenő idejüket?

Igen, természetesen lesz megfelelő parkolási lehetőség mind személyautók, mind tehergépjárművek számára, továbbá kialakításra kerül pihenőhelyiség és a szükséges infrastruktúra. Tapasztalataink alapján a nehézgépjárművek vezetői ezt a kényelmesebb és kézenfekvőbb megoldást fogják preferálni, a Herceghalomon belül történő parkolás és pihenés helyett.

8. Készül-e a fenti kérdéseket is felmérő környezeti hatástanulmány? Azt megosztják-e a lakossággal, ezek ismeretében a lakosság számára milyen lehetőségeket biztosítanak az esetleges panaszjelzésekre stb.?

Igen, természetesen készül, ez alapvetően is része, feltétele az építési engedélyezési eljárásnak. Előzetes Vizsgálati Dokumentációt készítünk, amely teljeskörűen vizsgálja a beruházás környezeti, élettani és természetvédelmi hatásait. Az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció Herceghalom Önkormányzata számára ismert és elérhető lesz. Az abban szereplő adatokról szükség esetén az Önkormányzat tájékoztatást adhat az esetleges panaszjelzések kezelése érdekében.

9. Milyen lépéseket és vállalásokat tesz a beruházó a környezeti hatások érdemi mérséklése érdekében?

A beruházást fenntarthatósági szempontból vizsgáljuk, arra BREEAM fenntarthatósági épületminősítést kívánunk lefolytatni. Ebből kifolyólag a beruházó támogatja a gépjárműközlekedés csökkentését (pl. elektromos töltőket telepít a területre a CO₂ kibocsátás mérséklésére, illetve a telephelyen promótálni kívánja a telekocsival való közlekedést a bérleti köztől). Ezen felül már az épületek tervezésénél kiemelt figyelmet fordít arra, hogy olyan megoldásokat alkalmazzon, melyek mérsékelik az NO_x kibocsátást, olyan berendezéseket, szerelvényeket telepítsen, melyek vízfogyasztása alacsony, illetve a külső világításnál is törekszik a fényszennyezés minimalizálására. A beruházás keretében olyan logisztikai parkot kíván kialakítani, amellyel az ökológiai értékek megőrzése mellett új értékeket is teremt többszintes (fa, cserje) növényzet telepítésével. Ezen felül olyan tereptárgyak és terepviszonyok kialakításában is gondolkodunk, amelyek tovább mérséklik a fejlesztés közvetlen környezetére gyakorolt hatásait.

Herceghalom, Zsámbék Gksz területek Feltáró útja Közlekedési tanulmány

Megrendelő:



H E R C E G H A L O M

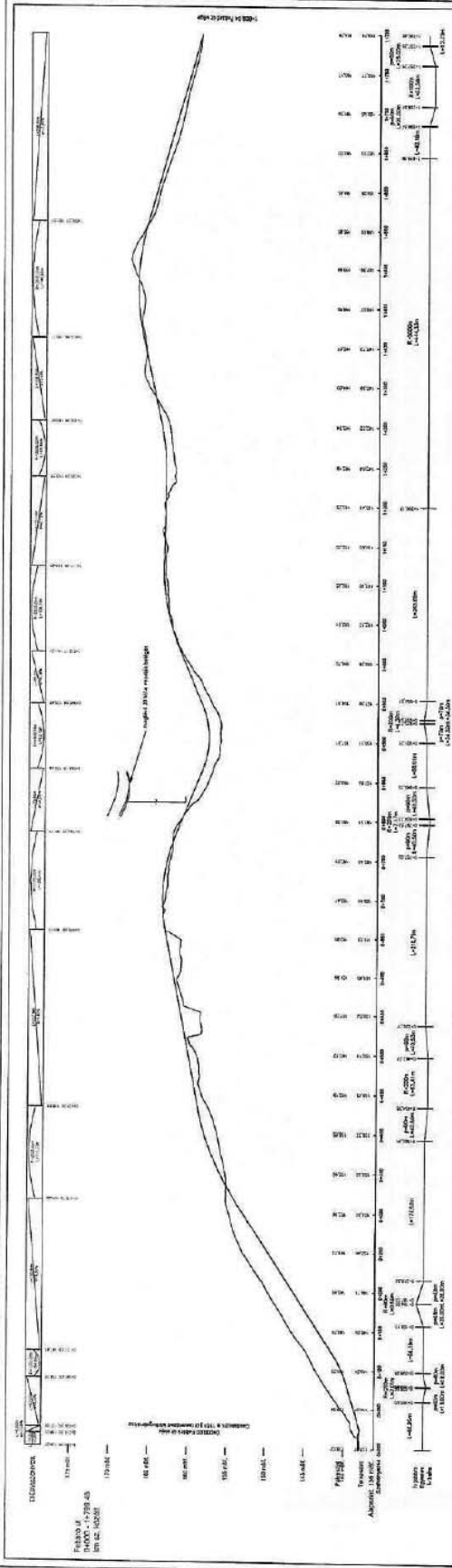
Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.



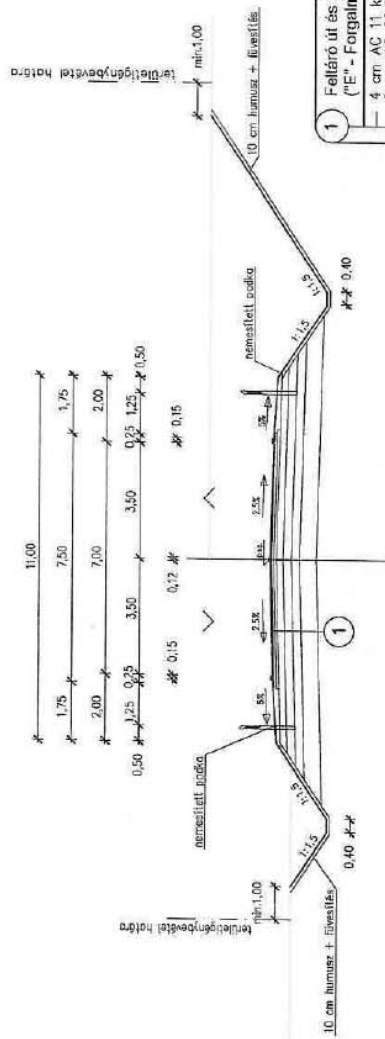
Unitef UNITEF 83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1119 Budapest, Bortemissza tér 12. Tel.: 1-205-6330 Fax.: 1-205-6325 e-mail: unitef@unitef.hu www.unitef.hu		Genetárolt tervezés	
Projektvezető, Vezetőtervező Páncsics Csaba	Indításgazdálkodó Goda Zsolt	Vezetőtervező Róna Tivadar	Tervező Cseh Kisló
Feladat levezető Kovács Valentin	Készítéskészítő Kerekes János	Tervező Goda Zsolt	Tervező Goda Zsolt
Szaklap 2022. augusztus 8.		Útépítés Átvezető helyszínrajz	
Résztvevő MSZ 3/2022		Szaklap jel. A	
Elektronikus azonosító 2022. augusztus 8.		Elektronikus azonosító A.02.	

Ez a terv a Tervező(k) szellemi terméke, amelynek védelmét jogszabály biztosítja.
A digitális változat a Tervező(k) által előírt papírelapú tervdokumentáció tervazonos másolata.

Harvard Medical School, Center for Learning and
1203 Huntington Avenue, Cambridge, MA 02138

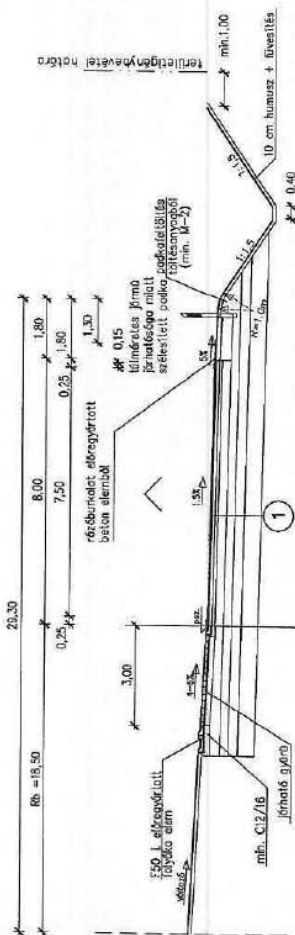
[illegible]

Feltáró út töltésben/bevágásban



- | | |
|---|----------------------------------|
| Fellátó út és körforgalom körpályával
("E"- Forgalmi területi osztály) | 4 cm AC 11 kopó (mF) kopórétleg |
| | 9 cm AC 22 kőb (mF) ködrétleg |
| | 8 cm AC 22 kőb (mF) aszfalt alap |
| | 20 cm FZKA 0/32 burkolatlap |

Körforgalom a 1101 út 1+684 szelvényében
Rb=18.50 m, Rk= 26.50 m



Herceghalom, Zsámbék Gksz területek Feltáró útja
Közlekedési tanulmány

Megrendelő:



HERCEGHALOM

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

[illegible]

Ez a terv a Tervező(k) szellemi terméke, amelynek védelmét jogszabály biztosítja.
A digitális változat a Tervező(k) által előírt papíralapú levetítőkommunikáció felhasználása másolatok készítésére nem alkalmas.



Tárgy Herceghalom 1.
Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett <gabriella.varga@nfk.gov.hu>
Dátum 2022-09-19 16:47
Sürgősség Legmagasabb

- ÖNKORMÁNYZAT Panattoni - log fejl (203) - 2022.09.16..pdf(~1,0 MB)
- PANATTONI 20220819_Panattoni_Herceghalom LK rev clean.pdf(~204 KB)
- 440 2 Panattoni tul. cserével érintett.pdf(~180 KB)
- 440 4 Panattoni tul. cserével érintett.pdf(~171 KB)
- 440 5 Panattoni tul. cserével érintett.pdf(~171 KB)
- HH 019.23 Állami tul. cserével érintett.pdf(~398 KB)
- HH 019_2 Állami tul. cserével érintett.pdf(~519 KB)
- HH 019_17Állami tul.cserével érintett.pdf(~413 KB)
- HH 019_18 Állami tul. cserével érintett.pdf(~191 KB)
- HH 019_19 Állami tul. cserével érintett.pdf(~390 KB)
- Panattoni - fejlesztési terület - 2022.09.16.(1)(2) területek összesítése.pdf(~103 KB)

Tisztelt Elnökhelyettes Asszony!

Ezúton küldöm a tárgyban írt leveletem a szükséges kiegészítésekkel, dokumentumokkal együtt.

Evvel párhuzamosan szeretnék Öntől egy időpontot kérni szóbeli egyeztetésre.

Tisztelettel kérem Herceghalom közösségének nevében és érdekében szíves támogatását:

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 [REDACTED]



Ügyiratszám: HER/2022-2.6./2022.

Tárgy: HERCEGHALOM KÖZSÉG 440/5 HRSZ-ú
TERÜLETÉRE TERVEZETT LOGISZTIKAI
FEJLESZTÉSNEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT
VARGA GABRIELLA
VAGYONGAZDÁLKODÁSI ELNÖKHELYETTES

részére

[redacted]@nfk.gov.hu

Tisztelt Elnökhelyettes Asszony!

A Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházást tervez Herceghalom Község 440/5, 440/4, 440/2 hrsz-ú területére, amely a településrendezési tervben kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató Gksz-1 építési övezetbe sorolt terület.

A gazdasági terület megközelítésére a fejlesztők által kért, a temetővel, illetve a **Kiserdő utcával szemben történő feltárás lehetőségét a képviselő-testület nem támogatta és elvetette**, mivel a Zsámbéki úton a tehergépjármű forgalomnak a továbbvezetése **veszélyeztetné** a település egyik szimbólumát jelentő, helyi védelem alatt álló víztornyának műszaki állapotát (tekintettel arra, hogy a **víztorony** az utóbbi évtizedben folyamatosan dől), zavarná az ugyancsak a Zsámbéki út - Gesztenyés út kereszteződésében elhelyezkedő **általános iskolában** folyó oktatást, a közelben működő Bölcsődében rendszeresen és huzamosan tartózkodó kisgyermekek egészségét, balesetveszélyt is jelentene utóbbiakba járó gyermekekre; jelentősen rontaná a **településközpont** érintésével egy 250 lakásos lakópark élhetőségét. A település közlekedés-struktúrájában mélyreható változásokat okozna, ami a települést magát tenné élhetetlenné.

A Zsámbéki úti szakaszon ebben az időszakban a reggeli iskolai-munkahelyi forgalom is jelentős szerepet játszik, hiszen a herceghalomiak általában az autópályát használják fővárosi munkahelyeik és gyermekeik fővárosi iskolái elérésére. A Zsámbéki út ezen, 1101 j. útra történő kihajtására szolgáló szakasza eleve túlterhelt reggel. A Zsámbéki út szélessége nem teszi lehetővé a kétirányú kamionos közlekedést. Egy több, mint 70 000 nm-es logisztikai raktárbázis megközelítése naponta kisebb forgalommal számolva is 200-300 kamiont jelent, mely forgalom a település központján haladna el, ezzel a már említett települési közlekedés-struktúra drasztikus változása mellett közvetlen és erős zaj és környezeti szennyezéssel terhelné ki a település teljes lakott területét.

Az Önkormányzatnak **nincsenek olyan jogosítványai, melyekkel a tervezett beruházás megvalósítását meg tudná akadályozni, mivel a tulajdonos szerzett jogait gyakorolja, a tulajdonában lévő területre pedig biztosítani kell a megfelelő megközelítést.**

A tulajdonossal folytatott tárgyalásaink során a beruházó hajlandónak mutatkozott arra, hogy az ingatlanát a tervezett logisztikai központ megvalósítására alkalmas, hasonló nagyságú, jobban megközelíthető és a települést kevésbé zavaró területre elcserélje, ha ez a csere viszonylag rövid idő alatt lebonyolítható.

Mivel az Önkormányzatnak nincs a tulajdonában ilyen tulajdonságokkal rendelkező csereterület, ezért a Magyar Állam segítségét kérjük a település teljes lakosságát érintő beruházás áthelyezéséhez.

A Magyar Állam tulajdonában van a település közigazgatási területén belüli, de a település lakott területeitől jelentősen távolabb, az M1 autópálya túloldalán elhelyezkedő 019/2, 019/17, 019/18, 019/23, 019/19) hrsz-ú szántó besorolású területek.

A település teljes lakosságának érdekét szolgálná, az Önkormányzat céljaival összhangban állna, és a Kormány támogatottságát nagyban növelné, ha a fenti területet a Magyar Állam az Önkormányzat tulajdonába adná abból a célból, hogy azt – a mezőgazdasági művelésből való kivonást követően – a Panattoni Hungary Development Kft-vel elcserélje a beruházó tulajdonát képező, hasonló nagyságú és értékű földterületre.

Fontos megjegyezni, hogy a terület mezőgazdasági művelési ágban van nyilvántartva, így azt a beruházó – jogi személy lévén – a jelenlegi törvényi rendelkezések szerint közvetlenül nem szerezheti meg, kizárólag a mezőgazdasági művelésből való kivonást követően. Ezért tartjuk azt célszerűnek, ha a terület első lépésben az Önkormányzat tulajdonába kerül átadásra, mert így a cserére vonatkozó megállapodást még az előtt lehetőségünk van megkötöni a beruházóval, hogy az építkezni kezdene a jelenleg tulajdonában álló területen. Amennyiben az építkezés megindul, a logisztikai központ településhez közeli megépítése elkerülhetetlenné válik, ezért fontos számunkra, hogy a valamennyi érdekelt támogatását élvező földcserével a lehető legrövidebb időn belül megoldjuk ezt a helyzetet.

Az Önkormányzat a tulajdonába kerülő állami földek elcserélése után – ha szükséges – arra is kötelezettséget vállal, hogy a cserét követően tulajdonába kerülő, korábbi fejlesztésre szolgáló területek mezőgazdasági célú területté minősítse át, így a termőföld terület csökkenése sem gátolhatja a fenti elképzelés megvalósítását.

Összefoglalva Herceghalom Önkormányzata a fejlesztés szempontjából is, valamint az általános iskola zavartalan működése, a meglévő lakóterületek és tervezett lakóterületi fejlesztések, valamint a víztörőny műszaki állapotának védelme miatt is, illetve a településközpont, a 250 lakásos lakópark élıhetősége, a teljes település élıhetősége és közlekedése, a zaj és légszennyezés, a gazdasági területek legkedvezőbb megközelítése és számbéki irányú bővítése szempontjából, a lakossági elfogadás szempontjából is az Önkormányzat és a fejlesztő részére ez a sokkal kedvezőbb lehetőség kínálkozik.

Az ügyben eddig tett erőfeszítéseit megköszönve, a jövőbeni támogatását kérve

Herceghalom, 2022. szeptember 16.

Tisztelettel és köszönettel:



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester



Csizmadia Zsuzsanna

Herceghalom Község Polgármestere részére

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 19.

Tárgy: Herceghalom új beruházási tervek

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott *Kemenes László*, mint a **PDC INDUSTRIAL HUN FIRST Kft.** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. B. ép. 13. em; cégjegyzékszám: 01-09-386017) ügyvezetője és egyben a **PANATTONI CSOPORT** (a továbbiakban együttesen: „**PANATTONI**”) magyarországi képviselője, a **Herceghalom Község Önkormányzatát** (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”) képviselő *Csizmadia Zsuzsanna polgármester asszonnyal* közösen az alábbiak kapcsán fordulunk Önökhöz:

A Panattoni a világ legnagyobb, privát tulajdonban lévő, Európa legaktívabb ipari ingatlanfejlesztő cége, amely 2005 óta van jelen a kontinensen. Azóta a társaság összesen 14 millió négyzetméternyi fejlesztést hajtott végre Európa 14 országában. Európai központja Varsóban található, munkavállalóinak száma eléri a 850-et. Cégünk 2021-ben kezdte meg működését Magyarországon, ipari ingatlanok fejlesztésére alkalmas telekingatlanok akvizíciója által.

Az **Önkormányzat** elkötelezett Herceghalom Község integrált és hatékony, a lakosság érdekeit szem előtt tartó városfejlesztése mellett. Az Önkormányzat támogatja a helyi gazdasági és ipari területek hatékony és fenntartható hasznosítását, és nyitott a lakosság és a község hosszútávú érdekeit is szolgáló új beruházások lokális megvalósítása és támogatása iránt.

A PANATTONI CSOPORT magyarországi tevékenységének egyik első projektjeként kívánja megvalósítani a „**PANATTONI PARK BUDAPEST WEST**” logisztikai komplexum fejlesztését (a továbbiakban: „**Beruházás**”).

A Beruházás körében Herceghalomban, Magyarország fő közlekedési útvonala, az M1-es autópálya mellett, Budapest belvárosától mindössze 30 km-re kerül megépítésre egy több bérleti számára kialakítandó logisztikai komplexum. A teljes fejlesztés három modern épületből áll majd, amelyek összterülete 75 500 négyzetméter. Ezek a kiváló minőségű, nemzetközi fenntarthatósági minősítéssel ellátott épületek alkalmasak lesznek különböző iparágak – logisztika, szállítmányozás, valamint könnyűipari gyártás és összeszerelés – bérleti igényeinek kielégítésére.

A PANATTONI CSOPORT évek óta aktív módon valósítja meg saját fenntarthatósági politikáját, és ezzel a raktározási piac „zöld” átalakulásának élére állt. A vállalat által alkalmazott „*Go Earthwise with Panattoni*” fenntarthatósági koncepciónak megfelelően a Panattoni valamennyi új beruházási projektjét – így a Herceghalmon megvalósítani tervezett **PANATTONI PARK BUDAPEST WEST** Beruházást is – többek között a CO₂-kibocsátás csökkentése (például a falak és a tetők fokozott szigetelésének köszönhetően), valamint a vízfogyasztás csökkentése jellemzi, nem beszélve arról, hogy a vállalat már régóta LED-es

világítást használ épületeiben. Így a Beruházás is a BREEAM minősítési rendszer szerint lesz megtervezve és kerül megépítésre.

A Beruházás megkezdéseként a PANATTONI 2021-ben mindösszesen 268,767 m² fejlesztési területet vásárolt Herceghalom Község területén (Herceghalom, belterület 440/2, 440/4 és 440/5 hrsz. ingatlanok formájában; a továbbiakban: „**Meglévő Fejlesztési Terület**”).

A Meglévő Fejlesztési Terület megvásárlását követően felmerült a javaslat az Önkormányzat részéről, hogy annak érdekében, hogy a Beruházás megépítésével és későbbi üzemeltetésével szükségszerűen együtt járó közúti teherforgalom a lehető legkisebb közvetlen, zavaró hatással legyen Herceghalom Község közúthálózatára és a lakosság életére, érdemes lenne megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a Beruházás a Meglévő Fejlesztési Terület helyett az M1 autópálya túloldalán elhelyezkedő, Herceghalom külterületéhez tartozó területen (Herceghalom, külterület 019/2, 019/17, 019/18, 019/23 és 019/19, a továbbiakban együtt: „**Új Fejlesztési Terület**”) kerüljön megvalósításra.

Az Új Fejlesztési Terület jelenleg a Magyar Állam tulajdonában álló, mezőgazdasági besorolású terület. Az Új Fejlesztési Terület termőföldnek minősül, ezért azt a PANATTONI CSOPORT jogi személy lévén egyelőre nem tudja átruházás útján megszerezni.

Ahhoz tehát, hogy a Beruházás a Meglévő Fejlesztési Terület helyett az Önkormányzat és a lakosság számára előnyösebb Új Fejlesztési Területen valósulhasson meg, az Új Fejlesztési Terület művelés alól kivonásával együtt járó belterületbe vonása és a Meglévő Fejlesztési Területtel történő elcserélése szükséges. A telekcserét követően – amennyiben a jelenlegi status quo megőrzése földpolitikai okokból kívánatos – a Meglévő Fejlesztési Terület termőföldként történő újrahasznosítása kezdődhet meg.

A PANATTONI CSOPORT a telekcseré és az Új Fejlesztési Terület Beruházás megvalósítására történő alkalmassága (illetve alkalmassá tételéhez kapcsolódó költségei), valamint a telekcseré időbeli megvalósíthatóságának a Beruházás tervezett ütemezésébe való beilleszthetősége függvényében kész megfontolni, hogy a Beruházást az Önkormányzattal való hosszútávú együttműködés érdekében a lakosság érdekeit is szem előtt tartva a Meglévő Fejlesztési Terület helyett az Új Fejlesztési Területen valósítsa meg.

Ahhoz azonban, hogy a telekcseré reális alternatívája lehessen a Beruházás tervezett megvalósítási helyszínének az Önkormányzat és a Magyar Állam együttes támogatása és aktív, illetve egy feszes, minden fél által jóváhagyandó és betartandó ütemterv szerinti együttműködése szükséges.

A PANATTONI CSOPORT eredeti tervei szerint, a Meglévő Fejlesztési Terület 2021-es megvásárlását követően, a szükséges előkészítési folyamatok lefolytatása mellett 2023 első felében indította volna meg az első épület kivitelezését. Az Önkormányzat, valamint a helyi lakosság érdekeinek figyelembevétele mellett cégünk hajlandó ezen elképzelésén változtatni. Fontos ugyanakkor, hogy a Beruházást belátható időn belül megkezdje, amelyet alátámaszt a logisztikai ingatlanok kapcsán jelenleg tapasztalható kiemelkedően magas piaci kereslet. Megítélésünk szerint 2026-ig ez biztosan nem csökken, amely számos beruházás megvalósítását és új munkahely megteremtését teszi lehetővé az országban és a budapesti régióban egyaránt. A PANATTONI CSOPORT Magyarországon tervezett fejlesztési elképzelései nagy mértékben egyeznek a Magyar Kormány azon céljával, hogy az ország Európa teherfuvarozási és logisztikai központjává váljon.

Kérjük a fentiek szíves megfontolását és visszajelzésüket annak kapcsán, hogy látnak-e készséget, illetve támogatási szándékot a Magyar Állam és az őt képviselő Nemzeti Földalap, illetve Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részéről a telekcserre megvalósítása kapcsán.

Amennyiben a telekcserre koncepcióját támogatni tudják, kérjük tájékoztassanak arról, hogy a telekcserét előreláthatóan milyen időbeli ütemezéssel látják megvalósíthatónak.

Együttműködésüket előre is nagyra értékeljük és köszönjük!

Tisztelettel:



PANATTONI CSOPORT
Képviseli: Kemes László

Panattoni tulajdonában levő fejlesztési terület

tulajdonos	hrsz	terület nagysága	terület építési övezeti besorolása	terület adata
Panattoni csoport	440/2	4720 m ²	GKSZ-1	belterület kivett beépítetlen terület
Panattoni csoport	440/4	9519 m ²	GKSZ-1	belterület kivett beépítetlen terület
Panattoni csoport	440/5	25 ha 4528 m ²	GKSZ-1	belterület kivett beépítetlen terület

Új fejlesztési terület, a telekcsera kapcsán érintett terület

tulajdonos	hrsz	terület nagysága ha m ²	terület építési övezeti besorolása	terület övezeti besorolása
MAGYAR ÁLLAM	019/2	4175 m ²	Ksp	külterület, Szántó
MAGYAR ÁLLAM	019/17	11 ha 6211 m ²	Ksp	külterület, Szántó
MAGYAR ÁLLAM	019/18	2935 m ²	Ksp	külterület, Szántó
MAGYAR ÁLLAM	019/23	25 ha 2700 m ²	Ksp	külterület, Szántó, rét
MAGYAR ÁLLAM	019/19	7791 m ²	Ksp	külterület, Szántó

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Ne

Nem hiteles tulajdoni lap

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

O/

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/90998/2022

2022.09.19

HERCEGHALOM

Szektor :

Belterület 440/2 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

I.RÉSZ

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv. alo
k.fill

Kivett út

0

4720

0.00

II.RÉSZ

37. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32548/2/2022/2021.12.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: PDC INDUSTRIAL HUN FIRST KFT.

cím: 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 22. B.ép.13.eme

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 55821/2006.09.28.

eredeti határozat: 34062/2003.02.20

Önálló szöveges bejegyzés építési magassági korlátozás 250 m-ig a Budaörsi VT.:
határozatával.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 55821/2006.09.28.

Önálló szöveges bejegyzés a herceghalomi 440 és 512 helyrajzi számú ingatlanok
követő megosztás során keletkezett.Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadás:
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték

Nem hiteles tulajdoni lap

N

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Né

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

OI

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/91001/2022

2022.09.19

HERCEGHALOM

Szektor :

Belterület 440/4 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv. alor
k.Fill.

. Kivett beépítetlen terület

0

9519

0.00

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32548/2/2022/2021.12.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: PDC INDUSTRIAL HUN FIRST KFT.

cím: 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 22. B.ép.13.eme

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31894/2/2021.01.21

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Herceghalom 440/4 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett a 605532/2020. számú vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték

Nem hiteles tulajdoni lap

N

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	ZAB1556 (Lejárat:2024.09.30)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Né

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Ol

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/91003/2022

2022.09.19

HERCEGHALOM

Szektor :

Belterület 440/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alor
ha m2 k.fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

25.4528

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32548/2/2022/2021.12.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: PDC INDUSTRIAL HUN FIRST KFT.

cím: 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 22. B.ép.13.eme

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31894/2/2021.01.21

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megosztásra került a Herceghalom 440/4-7
számú ingatlanokra a 605532/2020. számú vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadás
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték

Nem hiteles tulajdoni lap

N

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	RPOL11339 (Lejárat:2025.03.28)
-----------------	--------------	--------------------------------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/58288/2022
2022.06.08

HERCEGHALOM
Külterület 019/23 helyrajzi szám

Szektor : 15

"címkézés alatt"

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alosztály ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/					
a szántó		4	22.8074	793.70	
b rét		4	2.4626	85.70	
A földrészlet összes területe:			25.2700	879.40	

- II. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32850/2022/2021.10.28
eredeti határozat: 55936/2019.12.18
jogcím: Földrendezés 3212-2/2010
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - -
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

- III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32850/2022/2021.10.28
- Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került a Herceghalom 019/22-23 helyrajzi számú ingatlanokra a 1465/2019. (E-17/2019.) 606671/2021. számú változási vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
Vissza

A megrendelés eddigi d

Megnevezés	Egység
Adatérték díj:	
HERCEGHALOM	1000 F
külterület 19/23	
Összesen	

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

RPOL11339 (Lejárát:2025.03.28)

Képfájl:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/57090/2022

2022.06.02

Oldal: 1/3

HERCEGHALOM

Szektor : 15

Külterület 019/2 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:		I R E S Z	
alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fíll.
			ter. kat.jöv.
		ha m2	k.fíll.

Kivett árak

0

41.75

0.00

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 30023/103/1997.01.01
bejegyző határozat, érkezési idő: 53862/1994.02.23

törölő határozat: 30023/103/1997.01.01

jogcím: megosztás
jogállás: tulajdonos
név: HERCEGHALOMI KISÉRTLETI GAZDASÁG
cím: 2053 HERCEGHALOM Genztyénés utca 3
törzsszám: 100074552. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30023/103/1997.01.01
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - -3. hányad: 0/1 törölő határozat: 52063/1993.31430/2005.
bejegyző határozat, érkezési idő: 30023/103/1997.01.01

törölő határozat: 52063/1993.31430/2005.

jogcím: -
jogállás: kezelő
név: HERCEGHALOMI KISÉRTLETI GAZDASÁG
cím: 2053 HERCEGHALOM Genztyénés utca 3
törzsszám: 100074554. hányad: 1/1 törölő határozat: 42066/2006.05.23
bejegyző határozat, érkezési idő: 52063/1993.31430/2005.

törölő határozat: 42066/2006.05.23

jogcím: kezelésbe adás
jogállás: vagyonszerűs
név: AUTÓPÁLYA IGAZGATÓSÁG
cím: 1000 BUDAPEST Fényes E. utca 7-13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
Vissza

A megrendelés eddigi d

Megnevezés	Egység
Adatérték díj:	
HERCEGHALOM	1000 F
külterület 19/2	
Összesen	

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám:30005/57090/2022

2022.06.02

HERCEGHALOM

Szektor : 16

Külterület 019/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon

II. RÉSZ

4. hányszor: 1/1 törölő határozat: 37185/2017.04.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 42066/2006.05.23

törölő határozat: 37185/2017.04.06

jogcím: jogutódlás
jogállás: vagyonkezelő
név: KÖZLEKEDÉSEFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT
cím: 1024 BUDAPEST II. KER. Lövőház utca 39.
törzsszám: 15329358
Áht. 109/F § (2) bekezdése alapján.

6. hányszor: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37185/2017.04.06

eredeti határozat: 42066/2006.05.23

jogcím: jogutódlás
jogállás: vagyonkezelő
név: MAGYAR KÖZÖT NONPROFIT ZRT.
cím: 1024 BUDAPEST Fényes Elek utca 7-13.
törzsszám: 14605749
1988. évi I. tv. 46/K. § alapján.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53862/1994.02.23

Önálló szöveges bejegyzés az E 4/1995 sz. megosztási vázrajz alapján összevonva és megosztva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48766/1992.02.20

törölő határozat: 52063/1993.31430/2005.

Önálló szöveges bejegyzés építési magassági korlátozás 250 m-ig a Budaörsi VT.2471-2/1988 határozatával.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 52063/1993.31430/2005.

eredeti határozat: 48766/1992.02.20

Önálló szöveges bejegyzés építési magassági korlátozás 250 m-ig a Budaörsi VT.2471-2/1988 határozatával.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33448/2006.02.16

törölő határozat: 39145/2007.04.13

Önálló szöveges bejegyzés a Kincstári Vagyoni Igazgatóság vagyonkezelői jogának bejegyzése iránti kérelem elutasítására került.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/S7090/2022

2022.06.02

HERCEGHALOM

Szektor : 16

Külterület 019/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36456/2006.03.22

törölő határozat: 36410/2007.03.08

Fellebbezés

A Földhivatal 39327/2003.(51203/1997.) számú határozata ellen.

jogosult:

név: HERCEGHALMI KISÉRLETI GAZDASÁG RT.

cím : 2053 HERCEGHALOM Gesztenyés utca 3.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36437/2006.03.22

törölő határozat: 39145/2007.04.13

Fellebbezés

A Földhivatal 33448/2006. számú határozata ellen.(61262/2003. számú bejegyzés rangsorában).

jogosult:

név: HERCEGHALMI KISÉRLETI GAZDASÁG RT.

cím : 2053 HERCEGHALOM Gesztenyés utca 3.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 39145/2007.(33448/2006.)

Elutasítás

Vagyongazdálkodási jog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG

cím : 1054 BUDAPEST Zoltán utca 16

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

RPOL11339 (Lejárát:2025.03.28)

Kilépés

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/57103/2022

2022.06.02

HERCEGHALOM

Külterület 019/17 helyrajzi szám

Szektor : 15

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alomszám

adat

kat.jöv.

k.fill.

szántó községi mintatér

4

11.6211

404.41

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

eredeti határozat: 55937/2019.12.18

jogcím: földrendezés 32121-2/2010

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

eredeti határozat: 11071/2008.09.18

Önálló szöveges bejegyzés községi mintatér kijelölése a 11.071/2008 számú határozatban foglaltak értelmében.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került a Herceghalom külterület 019/16-19 helyrajzi számú ingatlanokra a 1462/2019. (E-19/2019.) 606669/2021. számú változási vázrajz alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Új
Vissza

A megrendelés eddigi d

Megnevezés	Egység
Adatérték díj:	
HERCEGHALOM	1000 F
külterület 19/17	
Összesen	

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes

Megrendelés szám: 30005/57104

2022.06.02

HERCEGHALOM

Külterület 019/18 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

I. RÉSZ

min.o

terület
ha m2

. szántó

4

293

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07

eredeti határozat: 55937/2019.12.18

jogcím: földrendezés 32121-2/2010

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

ap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	RPOLI1339 (Lejárát:2025.03.28)
-----------------	--------------	--------------------------------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/57106/2022
2022.06.02

HERCEGHALOM
Külterület 019/19 helyrajzi szám

Szektor : 15

"címkézés alatt"

1. Az ingatlan adatai:		H. RÉSZ				
alrészlet adatai		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alaprészlet adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/					ter.	kat.jöv.
					ha m2	k.fíll.
szántó		4	7791	27.11		
		H. RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1						
bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07						
eredeti határozat: 55937/2019.12.18						
jogcím: Földrendezés 32121-2/2010						
jogállás: tulajdonos						
név: MAGYAR ÁLLAM						
cím: - -						
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.						
		H. RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30488/2022.01.07						
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan telekalakítás folytán megosztásra került a Herceghalom külterület 019/16-19 helyrajzi számú ingatlanokra a 1462/2019. (E-19/2019.) 606669/2021. számú változási vázrajz alapján.						
TULAJDONI LAP VÉGE						

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
Vissza

A megrendelés eddigi d

Megnevezés	Egység
Adatérték díj:	1000 F
HERCEGHALOM külterület 19/19	
Összesen	

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Letöltési igazolás

Tisztelt Ügyfelünk!

Ezúton értesítjük Önt, hogy a dokumentumot a Címzett átvette.

Igazolás kiállításának időpontja: 2022.09.19. 17:46:15

Letöltés időpontja: 2022.09.19. 17:46:15

Feladó: **Herceghalomi Polgármesteri Hivatal (HHALOM)**

Címzett: **Nemzeti Földügyi Központ (NFA)**

Dokumentum főbb adatai

Dokumentum érkeztetési száma: **223489318202209191745243209**

Dokumentum típusa: **HER/203-27/2022#1**

Elküldött fájl neve: **Nemzeti_Foldugyi_Kozpont_- _440-5_hrsz_terv_log_fejl_203_- _2022.09.19..pdf**

Dokumentum elektronikus lenyomata (Hash hexadecimális formában):

8d54f63729d18e2eb727803ff3675a0d1edcec9848075750af2acde966f20d02

Dokumentum Hash-algoritmus: **SHA-256**

Üdvözetettel:

NISZ Biztonságos Kézbesítési Szolgáltatás

Magyarországról hívható telefonszám: 1818, külföldről: +36 1 550 1858

E-mail: ekozig@1818.hu

Honlap

A letöltési igazolás a Szolgáltató által készített és elektronikusan hitelesített, a hagyományos postai szolgáltatásokban használt tértivevénynek megfelelő elektronikus igazolás a Feladó és a Címzett részére arról, hogy a Címzett a küldeményt átvette. A letöltési igazolást a Feladó és a Címzett számára a Szolgáltató rendelkezésre bocsátja.

A dokumentumra került időpecsétet az igazoláshoz kapcsolódó PDF-fájl XML-állományában találja.

Ez egy automatikusan küldött üzenet. Kérjük, hogy erre az e-mail címre ne válaszoljon!



Kézbesítési igazolás
Küldemény címzettje

Átvévő/átvételt megtagadó aláírása RL20530004210522

	Jogcím			
	☐ Címzett	☒ Meghatalmazott		
	☐ Helyettes átvévő	☐ Közvetett kézbesítő		

Átvévő/átvételt megtagadó neve

Nagy B

Hozzájáruló jogcíme*

1. értesítőt elhelyeztem (év, hó, nap) 1. Kézbesítő
2. értesítőt elhelyeztem (év, hó, nap) 2. Kézbesítő

Kézbesítés/visszaküldés kelete (év, hó, nap) Kézbesítő posta SZEAZ
2022.09.23. 110013

Visszaküldés oka

☐ Cím nem azonosítható	☐ Címzett ismeretlen	☐ Kézbesítés akadályozott	☐ Nem kereste
☐ Elköltözött	☐ Átvételt megtagadta	☐ Bejelentve: meghalt, megszűnt	

* Csak hivatalos irat esetében!

Név Nemzeti Földügyi Központ Vagyongazdálkodási Főosztály Varga Gabriella részére

Irányítószám Település 1590 Budapest

Közelebbi cím Pf. 195.

Ügyfél saját jelzése

Megállapodás: 999999999

Felvétel: 2022.09.21

HER/203-26/2022 P.K.

Értesítés:

Küldemény feladója

Név Herceghalom Község Önkormányzata

Irányítószám Település 2053 Herceghalom

Közelebbi cím Gesztenyés út 13.



A



KA100200000000000

Herceghalom Község Önkormányzata
Herceghalom
Gesztenyés út 13.
2053

VAGYONGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

Csizmadia Zsuzsanna
polgármester asszony részére

Iktatószám: NFK-052312/002/2022

Ügyintéző: Oláh Alexandra

Küldés módja: hivatali kapun

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés utca 13.

Tárgy: Tájékoztatás a Herceghalom külterületi ingatlanokhoz kapcsolódóan

Tisztelt Polgármester Úrhölgy!

Hivatkozással a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK, szervezet) részére, **Herceghalom Község Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat) képviselőjében megküldött megkeresésére, amelyben **cserre lehetőségéről** érdeklődött szervezetünknel a **Herceghalom külterület 019/2, a 019/17, a 019/18, a 019/19, valamint a Herceghalom külterület 019/23** helyrajzi számú, Állami tulajdonú ingatlanok vonatkozásában, az alábbiakról tájékoztatom:

A „kérelemmel” érintett ingatlanok adatai:

	Tulajdonos	Település, fekvés	Hrsz.	Tulajdonosi joggyakorló	Műv. ág/ kivett megnevezés	Érintett tul. hányad	Ügylet termérték (ha)	Katt.jöv. (AK)	Hasznosítás
KÉRT INGATLAN	1. Magyar Állam	Herceghalom, külterület	019/2	nincs bejegyezve, ezért jogszabály szerinti az MNV Zrt.	kivett árok	1/1	0,4175	0,00	vagyonkezelés útján Szerződő partner: Magyar Közút Nonprofit Zrt.
	2. Magyar Állam	Herceghalom, külterület	019/17	NFK	szántó közszégi mintatér	1/1	11,6211	404,41	Haszonbérlet útján Szerződő partner: Agrosystem Zrt.
	3. Magyar Állam	Herceghalom, külterület	019/18	NFK	szántó	1/1	0,2935	10,21	hasznosítatlan, állami beruházással érintett a NIF Zrt. által
	4. Magyar Állam	Herceghalom, külterület	019/19	NFK	szántó	1/1	0,7791	27,11	Haszonbérlet útján Szerződő partner: Agrosystem Zrt.
	5. Magyar Állam	Herceghalom, külterület	019/23	NFK	a) szántó b) rét	1/1	25,2700	879,40	Haszonbérlet útján Szerződő partner: Agrosystem Zrt.
	Összesen:						38,3812	1321,13	

Speciális Vagyongazdálkodási Osztály

Székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5. Levelezési cím: 1590 Budapest, Pf. 195

Telefón: +36 1 467 67 00; Honlap: www.nfk.gov.hu;

E-mail cím: ugyfelszolgalat@nfk.gov.hu

Törzskönyvi azonosító szám: 840363

NFK hivatali kapu azonosító (KRID): 223489318

FELAJÁNLOTT INGATLAN	1.	PDC Industrial HUN FIRST Kft.	Herceghalom, belterület	440/2	-	kivett út	1/1	0,4720	0,00	nincs információk
	2.	PDC Industrial HUN FIRST Kft.	Herceghalom, belterület	440/4	-	kivett beépítetlen terület	1/1	0,9519	0,00	nincs információk
	3.	PDC Industrial HUN FIRST Kft.	Herceghalom, belterület	440/5	-	kivett beépítetlen terület	1/1	25,4528	0,00	nincs információk
	Összesen:							26,8767	0,00	

Az Önkormányzat beadványában jelezte, hogy a **Panattoni Hungary Developmnet Kft.** logisztikai beruházást tervez, melynek érdekében a beruházáshoz szükséges ingatlanokat **csere** útján kívánja megszerezni.

A **cserébe kért ingatlanok** vonatkozásában az alábbiakról tájékoztatom.

• **A Herceghalom külterület 019/2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában:**

A vizsgálat lefolytatása során megállapításra került, hogy a Herceghalom 019/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a **tulajdonosi joggyakorló a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre.** A vonatkozó jogszabályi háttér értelmében az ingatlan a MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alá tartozik. Ennek okán az NFK nem jogosult az ingatlan hasznosítása ügyében döntést hozni.

• **A Herceghalom 019/18 hrsz-ú ingatlan tekintetében:**

Az ingatlan a NIF Zrt. általi állami beruházással érintett, így az nem idegeníthető el.

• **A Herceghalom 019/17, 019/19, 019/23 hrsz-ú ingatlanok:**

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 12. § (1) bekezdése szerint a föld tulajdonjogát csere jogcímén akkor lehet megszerezni, ha a csereszerződésben a felek a föld tulajdonjogának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget.

Ugyanezen jogszabály 5. § 17. pontja határozza meg a föld fogalmát, miszerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve. A Földforgalmi törvény 3. § (1) bekezdése szerint „Ha e törvény másként nem rendelkezik, a tanyára a földre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”, mely alapján a kivett tanya is földnek minősül.

A fentiekben ismertetett jogszabályhely értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld (és kivett tanya) **csak és kizárólag** mező-, erdőgazdasági hasznosítású földre (illetve kivett tanyára) cserélhető. Más kivett elnevezésű terület kizárólag kivett elnevezésű területre cserélhető.

Jelen formájában a **földcsere létrejöttének jogszabályi akadályai merül fel**, ugyanis a cserébe megszerezni kívánt ingatlanok földnek minősülnek, a felajánlani kívánt ingatlanok viszont kivett megnevezésűek.

Továbbá a Földforgalmi törvény 9. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében a **Föld tulajdonjogát nem szerezheti meg** - az e törvényben meghatározott esetek kivételével - **jogi személy**.

Tekintettel arra, hogy a **PDC Industrial HUN FIRST Kft. jogi személynek minősül, föld tulajdonjogát nem szerezheti meg.**

Herceghalom Község Önkormányzatának HER/203-26/2022. ügyiratszámú levelében az alábbiak kerültek rögzítésre: „(...) a beruházó hajlandónak mutatkozott arra, hogy az ingatlanát a tervezett logisztikai központ megvalósítására alkalmas, hasonló nagyságú, jobban megközelíthető és a települést kevésbé zavaró területre elcserélje, ha ez a csere viszonylag rövid idő alatt lebonyolítható.” Megjegyezni kívánjuk, hogy a hatályos jogszabályokban meghatározott földcsere eljárások összetettségére tekintettel, jelen ügylet rövid idő alatt nem bonyolítható le.

Tájékoztatom továbbá, hogy az érintett 38,3812 ha terület vonatkozásában, annak felhasználási célját figyelembe véve, **elsődlegesen a haszonbérlet megszüntetése válna szükségessé** (azonban a haszonbérlet ez irányú szándékáról, és a haszonbérleti jog megszüntetésével járó esetleges költségek vállalásáról nem rendelkezünk információval).

A haszonbérlet esetleges megszüntetését követően is csak ellenértékes (adásvétel vagy csere útján történő) önkormányzati tulajdonba adás ügyében tudna eljárni szervezetünk, azonban ennek vállalásáról az Önkormányzat nem nyilatkozott.

A felajánlani kívánt Herceghalom belterület 440/2, a 440/4, valamint a Herceghalom belterület 440/5 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában:

Tekintettel a Herceghalom belterület 440/2, 440/4, 440/5 hrsz-ú ingatlanok **kivett** megnevezésére, az állami tulajdonba kerülésüket követően az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alá kerülnének.

A rendelkezésre álló adatok alapján javasolt lehet a PDC Industrial HUN FIRST Kft. tulajdonában lévő Herceghalom belterület 440/2, 440/4, 440/5 hrsz-ú ingatlanok megközelítésének biztosítása érdekében egy másik megközelítési útvonal kialakítása lehetőségének vizsgálata.

Kérem a leírtak szíves elfogadását.

Budapest,

Üdvözlettel: **dr. Magyarossy Léna**
dr. Magyarossy Léna
vagyongazdálkodási főosztályvezető

Digitálisan aláírta: dr.
Magyarossy Léna
Dátum: 2022.10.28 15:12:56
+02'00'

Előny
22.10.02.
L

Csizmadia Zsuzsanna Polgármester Asszony részére

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

polgarmester@herceghalom.hu

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

Iktatás ideje:

2022 NOV 07.

Száma:

HER/203- /2022

Kelt: Budapest, 2022. október 28.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosítása

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott [redacted] Iroda [redacted] mint a **PDC INDUSTRIAL HUN FIRST Kft.** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. B. ép. 13. em; cégjegyzékszám: 01-09-386017; a továbbiakban: „**PANATTONI**”) jogi képviselői az alábbiak kapcsán fordulunk Önhöz, mint Herceghalom Község Önkormányzata (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”) képviselőjéhez:

I. Előzmények

Ahogy az az Önkormányzat előtt is ismert, a PANATTONI 2021 augusztusában aláírt adásvételi szerződés alapján 2021 decemberében összesen 268,767 m² fejlesztési területet vásárolt az ingatlan-nyilvántartásban Herceghalom belterület 440/5 hrsz. alatt felvett, 25 ha 4528 m² alapterületű és 440/4 hrsz. alatt felvett, 9519 m² alapterületű „*kivett beépítetlen terület*” (a továbbiakban: „**Fejlesztési Telkek**”) és ezen ingatlanok közvetlen közúti megközelíthetőségét biztosító 440/2 hrsz. alatt felvett, 4720 m² alapterületű „*kivett út*” (a továbbiakban: „**Útingatlan**”) ingatlanok formájában (a Fejlesztési Telkek és az Útingatlan a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”) abból a célból, hogy azokon magyarországi tevékenységének egyik első projektjeként megvalósítsa a „**PANATTONI PARK BUDAPEST WEST**” logisztikai komplexum fejlesztését (a továbbiakban: „**Beruházás**”).

A PANATTONI és az Önkormányzat között több személyes egyeztetésre is sor került a Beruházással kapcsolatos kérdések – ideértve különösen a Fejlesztési Telkek közúti megközelíthetőségének kérdését és a PANATTONI ezzel kapcsolatos helyi infrastruktúra fejlesztési terveit – közös tisztázása érdekében.

II. HÉSZ Módosítás

Mindeközben az Önkormányzat, a PANATTONI figyelmét erre külön fel nem hívva, Helyi Építési Szabályzat (12/2018. XII. 15. rendelet egységes szerkezetbe foglalva a 13/2019. (IX.30.) számú önkormányzati rendelettel, a továbbiakban: „**Helyi Építési Szabályzat**”) módosítást kezdeményezett „*Herceghalom Településrendezési Eszközeinek módosítása kiemelt fejlesztési részterületekre (442 hrsz. tervezett kertvárosias lakóterületre; 280 hrsz. területre tervezett óvoda területre és a 440/2 és 440/3 hrsz. területek Zsámbéki út menti végén – kijelölt ZV övezetre)*” címmel (a továbbiakban: „**HÉSZ Módosítás**”).

A HÉSZ Módosítás keretében az Önkormányzat egy 15 méter széles úgynevezett „ZV” övezetbe sorolt területet kíván kijelölni, amelynek célja, hogy a GKSZ-1 építési övezetű gazdasági területek a Zsámbéki út felől gépjárművel ne, csak gyalogosan legyenek megközelíthetők.

A ZV jelű övezetre nézve az Önkormányzat jelenleg hatályos – és az Ingatlanok PANATTONI általi megvásárlásakor hatályos – Helyi Építési Szabályzata nem tartalmaz szabályozási előírást, korlátozást.

A PANATTONI az Ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartásban, valamint a Helyi Építési Szabályzat és annak szabályozási terv mellékletében bízva vásárolta meg.

Az Ingatlanok megszerzésekor hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az Ingatlanok GKSZ1 – *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület* építési övezetbe tartoztak. A GKSZ1 övezet a Helyi Építési Szabályzat III. fejezete szerint beépítésre szánt övezetnek minősül.

A Helyi Építési Szabályzat nem tartalmazott olyan korlátozást, amely megghiúsítaná, hogy a Fejlesztési Telkeken a megengedett legnagyobb beépítettségnek, legkisebb zöldfelületnek és megengedett legnagyobb épület/építménymagasságnak megfelelő logisztikai (tehát kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) épület kerüljön megépítésre az Útingatlan útként való hasznosítása mellett.

A HÉSZ Módosítás közvetlenül érinti a PANATTONI tulajdonában álló, a Fejlesztési Telkek közötti megközelíthetőségét biztosító Útingatlant, ezáltal érinti a Fejlesztési Telkeket is.

Amennyiben az Önkormányzat a HÉSZ Módosítás elfogadása mellett dönt, ezzel szándékosan és célzottan, utólagos jogalkotás útján akadályozza a Beruházás megvalósítását, és a GKSZ-1 övezetben található Ingatlanok rendeltetésének megfelelő hasznosítását.

Egy esetleges HÉSZ Módosítással kapcsolatos elvi aggályait és a HÉSZ Módosítás elfogadása esetére felmerülő kártalanítási igényét a PANATTONI az Önkormányzattal e tárgyban folytatott személyes egyeztetések során kifejezetten is jelezte.

Ezen előzmények alapján sajnálattal értesültünk a 2022.09.06-i Képviselő-testületi nyilvános ülésnek az Önkormányzat honlapján való közzététele útján arról a tényről, hogy a T. Polgármester asszony arról tájékoztatta a Képviselő-testületet, hogy a HÉSZ Módosítással kapcsolatos partnerségi és lakossági egyeztetés során a partnerség és a lakosság részéről észrevételek, vélemények nem érkeztek, amely tájékoztatás alapján az Önkormányzat Képviselő-testülete 130/2022. (IX.06.) számú határozatával a HÉSZ Módosítás partnerségi, lakossági véleményezési szakaszát lezárta és a HÉSZ Módosítás elfogadására irányuló eljárás folytatása mellett döntött.

Abban az esetben, ha – a PANATTONI által bejelentett aggályok ismeretében és annak ellenére – folytatott HÉSZ Módosítás akadályt gördít a Beruházás építési engedélyének kiadása, így a PANATTONI által kifejezetten fejlesztési céllal (fejlesztésre szolgáló GKSZ-1 övezetben) megvásárolt Ingatlanok rendeltetésszerű hasznosítása elé, a PANATTONI-nak a Beruházás elmaradásából és az Ingatlanok értékcsökkenéséből eredő jelentős összegű kára keletkezik.

A hatályos jogszabályok értelmében ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg vagy korlátozza, és ebből a tulajdonosnak kára származik, a tulajdonost kártalanítás illeti meg.

A fentiekre figyelemmel szükségesnek látjuk jelezni, hogy a HÉSZ Módosítás elfogadása és hatályba léptetése esetén a PANATTONI kártalanítási igényét kénytelen lesz érvényesíteni az Önkormányzattal szemben.

Ezért ismételten kérjük a T. Önkormányzatot, hogy szíveskedjen figyelembe venni a PANATTONI HÉSZ Módosítás kapcsán előterjesztett észrevételeit és szükségképpen felmerülő kártalanítási igényét és szíveskedjen a HÉSZ Módosítás elfogadásától tartózkodni.

Fentiekre figyelemmel a PANATTONI ismételten fel kívánja ajánlani az Önkormányzat számára az általa alternatívaként vázolt bekötőút megvalósításához korábban felajánlott szakmai és pénzügyi segítségét, és kéri, hogy a T. Önkormányzat fontolja meg, hogy a Beruházás szándékos és célzott akadályozása helyett településrendezési szerződés keretében a PANATTONI-val együttműködve közösen fejlesszék a Község infrastruktúráját.

A PANATTONI elkötelezett az Önkormányzattal és a lakossággal való hosszútávú, békés együttműködés mellett. Hisszük, hogy az Önkormányzatnak és a lakosságnak is érdeke, hogy a PANATTONI és az Önkormányzat között a Beruházás megvalósítása és a községi infrastruktúra fejlesztése kapcsán partnerség jöjjön létre.

Kérjük a fentiek szíves megfontolását és mihamarabbi visszajelzésüket. A községi infrastruktúra fejlesztésére irányuló településrendezési megállapodással kapcsolatos üzleti feltételek egyeztetésére akár személyes megbeszélés keretében is állunk az Önkormányzat rendelkezésére.

Együttműködésüket előre is nagyra értékeljük és köszönjük!

Tisztelettel:

PDC INDUSTRIAL HUN FIRST Kft.

képviselőtében:

[Redacted signature block]

Tárgy **Fwd: Herceghalom - beépítési terv**
Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett Palóczy Katalin polgármesteri referens
<titkar@herceghalom.hu>
Dátum 2022-11-22 16:47

roundcube
Herceghalmi Polgármesteri Hivatal
Iktatás ideje: 2022 NOV 23.
Szám: HEU/2022-31/2022.

- 2021-123 HERCEGHALOM PRETDD TELEPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ .pdf(~560 KB)

iktatni, köszönöm

Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 [REDACTED]

----- Eredeti üzenet -----

Tárgy: Herceghalom - beépítési terv
Dátum: 2022-11-18 15:19
Feladó: Máté Csányi <MCsanyi@panattoni.com>
Címzett: "polgarmester@herceghalom.hu" <polgarmester@herceghalom.hu>
Máskolat: "[REDACTED]", László Kemenes <kemenes@panattoni.com>,
[REDACTED]

Tisztelt Polgármester Asszony,

Egyeztetésnek megfelelően küldöm az említett telepítési tervet,
amely a jelenlegi köztötségeket vette figyelembe (pl erdővédő
sávok).

Üdvözléttel,

Best Regards,
Máté Csányi
Project Manager

M: +36 [REDACTED] E: [REDACTED]@panattoni.com
A: Alkotás u. 50, Budapest, 1123 Hungary

[1] [2] [3] [4]
[5] [6]

Links:

- [1] <http://www.panattonieurope.com/>
- [2] <https://www.youtube.com/channel/UCCX86KSqMZU0QXnBzD1MjgA>
- [3] <https://www.linkedin.com/company/panattoni-europe>
- [4] https://www.instagram.com/panattoni_europe/
- [5] <https://exhibitors.exporeal.net/onlinekatalog/2021/start/>
- [6] <https://panattonieurope.com/>

Tárgy **Fwd: Fölldbérleti jog**
Feladó Herceghalom Község Polgármestere
<polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett Palóczy Katalin polgármesteri referens
<titkar@herceghalom.hu>
Dátum 2022-11-24 15:32
Sürgősség Legmagasabb



Herceghalomi Polgármesteri Hivatal

Iktatás ideje: 2022 NOV 24.

Szám: HEK/2023-32/2022.

- Panattoni - fejlesztési terület - 2022.09.16.(1)(2).docx(~16 KB)
- IMG_0576.jpg(~1,1 MB)

iktatni, köszönöm

Csizmadia Zsuzsa
polgármesterHerceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 225 9459

----- Eredeti üzenet -----

Tárgy: Fölldbérleti jog
Dátum: 2022-11-24 14:45
Feladó: Herceghalom Község Polgármestere <polgarmester@herceghalom.hu>
Címzett: [REDACTED]@talentisagro.hu

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

Szeretnék kérni egy mielőbbi időpontot szóbeli megbeszélésre az
alábbi tárgyban történő egyeztetésre:

A Magyar Állam tulajdonában van a település közigazgatási területén belüli, de a település lakott területeitől jelentősen távolabb, az M1 autópálya túloldalán elhelyezkedő 019/17, 019/23, 019/19 hrsz-ú szántó besorolású területek.

A település teljes lakosságának érdekét szolgálná, ha a fenti területet a Magyar Állam az Önkormányzat tulajdonába adná abból a célból, hogy azt - a mezőgazdasági művelésből való kivonást követően - a Panattoni Hungary Development Kft-vel elcserélje a beruházó tulajdonát képező, hasonló nagyságú és értékű földterületre.

Fontos megjegyezni, hogy a terület mezőgazdasági művelési ágban van nyilvántartva, így azt a beruházó - jogi személy lévén - a jelenlegi törvényi rendelkezések szerint közvetlenül nem szerezheti meg, kizárólag a mezőgazdasági művelésből való kivonást követően. Ezért tartjuk azt célszerűnek, ha a terület első lépésben az Önkormányzat tulajdonába kerül átadásra.

Az Önkormányzat a tulajdonába kerülő állami földek elcserélése után, arra is kötelezettséget vállal, hogy a cserét követően tulajdonába kerülő, korábbi fejlesztésre szolgáló területet mezőgazdasági célú területté minősítse át, így a termőföld terület csökkenése sem gátolhatja a fenti elképzelés megvalósítását.

Tekintettel arra, hogy a 019/17, 019/23, 019/19 hrsz-ú szántó besorolású területek vonatkozásában a területet haszonbérleti jog terheli, ezért a cseréhez a haszonbérlet megszüntetése válik szükségessé.

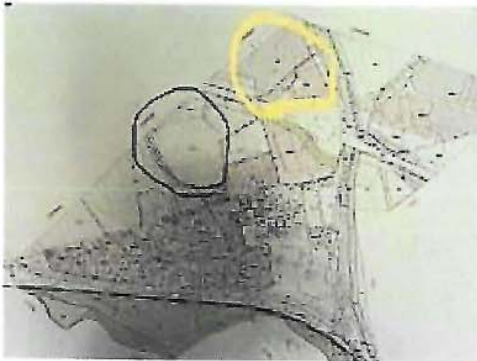
Ellentételezésként felajánljuk, hogy a most fejleszteni kívánt

területen, ami a csere alapját képezi, engedélyezzük, hogy 440/2, 440/5, 440/4 hrsz. területen is haszonbérleti jogot gyakorolhasson a bérlő.

Így az újonnan használatba veendő területtel Herceghalom és az M1-es autópálya közötti teljes területet egybefüggően tudják hasznosítani, művelni. Megjegyezendő, hogy a felajánlott terület magasabb aranykorona értékkel bír, mint a jelenleg művelés alatt álló 019/17, 019/23, 019/19 hrsz-ú szántó besorolású területek.

Üdvözlettel és köszönettel, valamint bízva Herceghalom számára kedvező döntésükben és egy mielőbbi időpont meghatározásában:
Csizmadia Zsuzsa
polgármester

Herceghalom Község Önkormányzata
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Mobil: +36 20 225 9459



IMG_0576.jpg
~1,1 MB

Panattoni tulajdonában levő fejlesztési terület

tulajdonos	hrsz	terület nagysága	terület építési övezeti besorolása	terület adata
Panattoni csoport	440/2	4720 m ²	GKSZ-1	belterület kivett beépítetlen terület
Panattoni csoport	440/4	9519 m ²	GKSZ-1	belterület kivett beépítetlen terület
Panattoni csoport	440/5	25 ha 4528 m ²	GKSZ-1	belterület kivett beépítetlen terület

Új fejlesztési terület, a telekcserre kapcsán érintett terület

tulajdonos	hrsz	terület nagysága ha m ²	terület építési övezeti besorolása	terület övezeti besorolása
MAGYAR ÁLLAM	019/2	4175 m ²	Ksp	külterület, Szántó
MAGYAR ÁLLAM	019/17	11 ha 6211 m ²	Ksp	külterület, Szántó
MAGYAR ÁLLAM	019/18	2935 m ²	Ksp	külterület, Szántó
MAGYAR ÁLLAM	019/23	25 ha 2700 m ²	Ksp	külterület, Szántó, rét
MAGYAR ÁLLAM	019/19	7791 m ²	Ksp	külterület, Szántó





Ügyiratszám: HER/./2022.

Külgazdasági és Külügyminisztérium
Budapest
Bem rakpart 47.
1027

Menczer Tamás Úr
kétoldalú kapcsolatokért felelős államtitkár részére

Tárgy: Herceghalom Község 440/5 hrsz-ú
területére tervezett logisztikai fejlesztés

Tisztelt Menczer Tamás Államtitkár Úr!

A Panattoni Hungary Development Kft. által tervezett logisztikai beruházás káros hatásainak kivédése a herceghalomi 440/5, 440/4, 440/2 hrsz-ú ingatlanokról történő áthelyezésével:

Okok:

A beruházó ingatlanain, szerzett joga alapján, a beruházás kivitelezését megakadályozni jogszerűen nem lehet, a helyi építési szabályzat módosítása a település önkormányzata által kifizethetetlen mértékű kártalanításhoz vezetne. A megvalósult beruházásnak a környezetre és a lakosságra gyakorolt, az életminőséget súlyosan hátrányos módon befolyásoló hatása miatt a beruházás áthelyezése indokolt. A beruházás megvalósítására alkalmas olyan terület, mely nem befolyásolja hátrányosan az ottlakók életminőségét, nincs az Önkormányzat tulajdonában. A beruházó által is elfogadható, a fejlesztés megvalósíthatóságát biztosító terület a Magyar Állam tulajdonában van, ezek a Herceghalom **019/2, 019/17, 019/23, 019/19 hrsz-ú szántó besorolású területek.**

Megvalósítás lépései:

1. Az önkormányzat kérelmet terjeszt elő, hogy a Magyar Állam településfejlesztési célra, a beruházó tulajdonát képező ingatlanokkal való csere érdekében ingyenesen ruhazza át a fenti, állami tulajdonú ingatlanokat az Önkormányzat tulajdonába.
2. Az Önkormányzat kezdeményezi az ingatlanok művelésből való kivonását.
3. Az Önkormányzat megállapodást köt az állami tulajdonban álló ingatlanok haszonbérletjével a művelésből való kivonás jogkövetkezményeinek rendezésére.
4. A művelésből kivont területeket az Önkormányzat csereszerződéssel a beruházó tulajdonába adja, cserébe megszerzi a beruházó tulajdonában lévő belterületi építési területet.
5. A Magyar Állam hozzájárul az Önkormányzat tulajdonába adott ingatlanokra jogszabály alapján bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomnak az átruházott ingatlanok helyébe lépő ingatlanokra történő átjegyzéséhez.

A megvalósítás befejező lépéseként sor kerülhet a cserébe kapott ingatlanok mezőgazdasági művelésbe vételére, így a termőterület nem csökken a jogügylet eredményeként.

Kérjük, hogy a Kormány a Magyar Állam tulajdonosi jogainak gyakorlásával az 1. és az 5. pontban megjelölt döntéseket hozza meg, azaz rendelkezzen a Herceghalom 019/2, 019/17, 019/18, 019/23, 019/19 hrsz-ú ingatlanoknak Herceghalom Község Önkormányzata tulajdonába történő ingyenes átadásáról, továbbá írja elő, hogy a vagyonátadásról szóló okirat rendelkezzen arról, hogy az átadott ingatlanokra bejegyzett, a Magyar Állam javára szóló elidegenítési és terhelési tilalom a herceghalomi 440/5, 440/4, 440/2 hrsz-ú ingatlanokkal való cseréjével egyidejűleg az Önkormányzat által megszerzett ingatlanokra átjegyzésre kerüljön.

Az ügyben eddig tett erőfeszítéseit megköszönve, a jövőbeni támogatását kérve,

Tisztelettel és köszönettel:

Herceghalom, 2022. november 25.



Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

H-2053 Herceghalom, Gesztenyés u. 13.
e-mail: pm@herceghalom.hu * www.herceghalom.hu
Telefon: +36 23 530 560 * Fax: +36 23 530 561