



	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X			X
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	08.24.		HKB		PTB	
Polgármester	08.25.					X

Meghívott személy: Horváth Adrienne
Melléklet: Rendelet tervezete

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. szeptember 06. napján megtartásra kerülő nyilvános rendes ülésére

Tárgy: „Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának módosítása

- a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, valamint
- a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt terület részére és
- az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározása tekintetében”

című tervmódosítás elfogadása

Tisztelt Bizottsági Tagok!

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat megbízásából a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette el Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) módosítása a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, valamint a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és Vt-7 építési övezetbe sorolt terület részére és az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározása tekintetében című tervmódosítást.

Jelen módosítás során a Településszerkezeti terv, illetve a Szabályozási terv nem kerül módosításra.

E tervmódosítási folyamat keretében csupán a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) szabályozási előírásai kerülnek módosításra, illetve kiegészítésre **az alábbi részterületekre vonatkozóan:**

- A) a telkenként elhelyezhető lakórendeltetés számának meghatározására vonatkozóan a lakó- és a településközpont vegyes építési övezetekben, valamint
- B) a 1101 j út nyugati oldala mellett fekvő 021/5 hrsz Lke-10 és a Vt-7 építési övezetbe sorolt terület részére és

C) az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározása tekintetében.

A tervmódosítás államigazgatási szervekkel történt egyeztetése a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 41.§ szerinti ún. egyszerűsített eljárás** keretében került lefolytatásra párhuzamosan Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendelete szerinti Partnerségi-lakossági egyeztetéssel.

A tervvel kapcsolatban észrevétellel, véleménnyel az érintett ingatlantulajdonosok; a település területén működő vallási közösségek; az Önkormányzat polgármesteréhez írásbeli kérelemmel bejelentkező, a település területén működő érdekképviselői szervek és civil szervezetek; valamint a polgármesterhez bejelentkező, a módosítással érintett területen ingatlannal, székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek élhettek.

A Koronavírus miatt életbe lépett jogszabályok értelmében a partnerségi rendeletünk szerinti lakossági fórum -az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében „a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ értelmében- elektronikus (település honlapján) úton volt lefolytatható, amely során a véleményező észrevételeiket nem személyesen, hanem postán, illetve emailen küldhették meg a Polgármesternek.

A jelen terv Partnerségi-lakossági egyeztetése 2022.06.17-től - 2022.07.11-ig zajlott.

Az államigazgatási és a partnerségi-lakossági egyeztetés mellett az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkereste és kikérte az érdekelt szervek véleményét arról, hogy a rendezési tervmódosítási szándékok ismeretében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, megítélésük szerint a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás és szükségesnek tartják-e a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán.

Jelen módosítások a Helyi Építési Szabályzat szabályozási előírásainak módosítását, illetve kiegészítését jelentik! A jelen tervmódosítás keretében történő Helyi Építési Szabályzat rendelet jóváhagyásával Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a változtatási tilalomról szóló 17/2019. (XII.11.) önkormányzati rendelete is hatályon kívül helyezésre kerül.

A 2022.06.17-től - 2022.07.11-ig lefolytatott **Partnerségi-lakossági egyeztetés kapcsán** a partnerek és a lakosság részéről észrevételek, vélemények sem postai, sem elektronikus úton nem érkeztek.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresett érdekelt szervek véleményükben nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen tervmódosítás kapcsán. Ennek okán Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 119/2022. (VII.26.) számú határozatában döntött arról, hogy - figyelembe véve az államigazgatási szervek beérkezett véleményeit - a környezeti vizsgálatot nem kívánja elkészíttetni.

A tervmódosítás államigazgatási szervekkel történő egyeztetése során az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást. Az Állami főépítész véleményében kérte a lakásszámról vonatkozó előírás kismértékű átfogalmazását, valamint az új lakásszabályozási előírásnak a hatályos előírásokkal történő olyan irányú összefogalmazását, amely az új és a hatályos előírások egymáshoz képest történő egyértelmű illeszkedését és értelmezését szolgálja.

Fentiek szerint tehát sem a partnerség-lakosság, sem az államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a HÉSZ módosítással szemben és így a Képviselő-testület 120/2022. (VII.26.) számú határozatában a partnerségi és az államigazgatási egyeztetést lezárta.

Az állami főépítész véleménye alapján a HÉSZ módosításának rendelet-tervezete átszerkesztésre és egymáshoz képest illeszkedő módon történő megfogalmazása megtörtént, a rendelet-tervezet újból megküldésre került az állami főépítésznek. Az egyeztetést lezáró fenti 120/2022. (VII.26.) számú önkormányzati határozat meghozásával a tervdokumentáció hivatali kapun megküldésre került a PMKH Állami Főépítésze részére az ún. szakmai záró vélemény kiadásának megkérése érdekében. A megküldött rendelet-tervezet megfogalmazását az ún. záróvéleményében elfogadta.

A tervmódosítással kapcsolatban a PMKH Állami Főépítésze Váradi Tibor a 2022.08.24-én kelt ún. záró, szakmai véleményében (Ügyiratszám: PE/AF/00239-11/2022 Ügyintéző: Tóth Olympia; Hivatkozási szám: HER/1418/2022.) **kifogást nem emelt.**

A záróvélemény alapján a Képviselő-testület a HÉSZ módosítás rendelet-tervezetét elfogadhatja.

A jelen előterjesztésben szereplő rendelet-tervezet a jóváhagyásának kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

A jóváhagyást követő 15 napon belül az elfogadott, hitelesített rendeletet meg kell küldeni az egyeztetésben résztvevő szerveknek, illetve a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

Kérem a jelen előterjesztés mellékletében szereplő rendelet-tervezet elfogadását.

Rendeletalkotási javaslat

MINŐSÍTETT SZÓTÖBBSÉGET IGÉNYEL!

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022.(IX.....) önkormányzati rendelete
a Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendeletének módosításáról
-a melléklettel megegyezően -

Herceghalom, 2022. augusztus 24.

.....
Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

Melléklet:

TERVEZET

***Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete
a Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendeletének módosításáról***

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) 41.§ (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Herceghalom Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) a következők szerint módosítja:

1.§

A HÉSZ 4.§-a a következő k) ponttal egészül ki:

„k) az épület legmagasabb pontjának számítása: Az épület homlokzati síkja és a rendezett terep metszészvonala, valamint az épület homlokzati falsík és a legfelső zárófödémének alsó síkja között mért távolság.”

2. §

A HÉSZ 31. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A kisvárosias lakó építési övezetekben a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Kivéve, ha az építési övezetek ettől eltérő előírást tartalmaznak.”

3. §

A HÉSZ 36. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetben az OTÉK 13.§ (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 1 épület helyezhető el, valamint a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki kivéve:

- a) Az Lke-1 építési övezetben, amelyben telkenként legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás helyezhető el,
- b) az Lke-3 építési övezet, ahol telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el, valamint a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki,
- c) az Lke-10 építési övezetben, ahol az elhelyezhető lakásszámot az építési övezet részletes előírásai határozzák meg,
- d) az Lke-12 építési övezetben kialakításra kerülő telek területe, amennyiben az építési övezetben meghatározott legkisebb alakítható telekterület kétszeresénél nagyobb, a telken 1 lakóépület és legfeljebb 2 lakás kerülhet kialakításra. Amennyiben az építési övezetben kialakításra kerülő telek területe nem éri el a legkisebb telekterület kétszeresét, a kialakításra kerülő telken legfeljebb 1 lakóépület, illetve telkenként legfeljebb 1 lakás kerülhet elhelyezésre,
- e) az Lke-13 és Lke-14 építési övezetben, ahol az elhelyezhető lakóépületek számát és lakásszámot az építési övezet részletes előírásai határozzák meg.”

4. §

A HÉSZ 43. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az Lke-10 építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 300 m² alapterületű lakórendeltetés alakítható ki, az építési övezetben egyéb rendeltetés nem helyezhető el.”

5. §

A HÉSZ 44. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Gazdasági rendeltetés csak a Vt-3 és Vt-6 jelű építési övezetben létesíthető, a telken elhelyezésre kerülő épület - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli - szintterületének legfeljebb 20%-án.”

6. §

A HÉSZ 44. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A településközpont vegyes építési övezeteiben, amelyekben lakóépület elhelyezhető, a telken elhelyezhető lakásszám legfeljebb a telekterület 600-zal való osztásából nyert egész szám, de telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Kivéve, ha az építési övezetek előírásai ettől eltérő feltételt tartalmaznak.”

7. §

A HÉSZ 45. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakó- és szállás rendeltetési egység a telken elhelyezésre kerülő épület - terepszint alatti beépítésének beszámítása nélküli - szintterületének legfeljebb 70 %-án létesíthető. Az elhelyezhető lakások és szállás rendeltetési egység száma összesen legfeljebb 10 lehet, ebből a lakások száma az (5) bekezdés figyelembevételével kerül meghatározásra.”

8.§

A HÉSZ 45. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az építési övezetben elhelyezhető lakásszámot a 44.§ (8) bekezdés határozza meg.”

9.§

A HÉSZ 51.§ (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Vt-7 jelű építési övezetben kizárólag lakórendeltetés helyezhető el.

(2) A Vt-7 építési övezetben telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 300 m² alapterületű lakórendeltetés alakítható ki, az építési övezetben egyéb rendeltetés nem helyezhető el.”

10.§

A HÉSZ 54. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lép:

„(2) Az építési övezetben elhelyezhető lakásszámot a 44.§ (8) bekezdés határozza meg.”

11.§

A HÉSZ 85.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„85. § Má-2 jelű övezet az általános mezőgazdasági területek övezete, ahol az övezet területének építési hellyel jelölt részén helyezhető el épület, amelyben legfeljebb 1 db szolgálati lakás alakítható ki, valamint a mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás), továbbá az ezekkel kapcsolatos, építmények helyezhetők el.”

12. §

A HÉSZ 2. mellékletét képező Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói című táblázat helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

Záró rendelkezések

13. §

(1) Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalomról szóló 17/2019. (XII.11.) önkormányzati rendelete e rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti.

(2) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Herceghalom, 2022. szeptember

.....
Csizmadia Zsuzsanna
polgármester

.....
Dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2022. szeptember napján kihirdettem.

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

1. melléklet a .../2022.(...) önkormányzati rendelethez

A HÉSZ. 2. melléklete Az építési övezetek és övezetek beépítési mutatói c. táblázat a következő 14. és 22. sorai helyébe a következő 14. és 22. sorok lépnek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	I
	felülvizsg szerinti	beépítési módja	Legkisebb alakíthat	megengedett legnagyobb	legkisebb zöldfelül	megengedett legnagyobb épület/építm	legkisebb oldalke	legkisebb hátsóker	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
Beépítésre szánt területek										
kertvárosias lakóterületek										
14.	Lke- 10	SZ	20 000	30	50	4,5	10,0	10,0	10,0	
Településközpont vegyes területek										
22.	Vt-7	SZ	20 000	45	30	4,5	10,0	10,0	10,0	

INDOKOLÁS

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) 41.§ (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 2/2017. (III. 20.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Herceghalom Község Helyi Építési Szabályozásáról szóló 12/2018.(XII.15.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) a lakórendeltetés számának meghatározására és az épület legmagasabb pontja fogalmának meghatározására vonatkozóan módosítja:

1-12. §

A módosításokat tartalmazza.

2. §

A hatályba lépésről és Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalomról szóló 17/2019. (XII.11.) önkormányzati rendeletének hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00239-11/2022

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Herceghalom helyi építési szabályzat módosítása
– záró szakmai vélemény – **egyszerűsített eljárás**

Hivatkozási szám: HER/1418/2022.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Csizmadia Zsuzsanna polgármester részére

Herceghalom Község Önkormányzata

Herceghalom

Gesztenyés utca 13.

2053

Tisztelt Polgármester Asszony!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 40. §-ában foglaltak alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk, a részünkre a megküldött Herceghalom helyi építési szabályzatának módosításáról szóló 2022.08.24. napján, elektronikus levélben érkezett, módosított dokumentációra vonatkozóan:

A jóváhagyandó munkarésszel kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogást nem emelünk.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

- Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszközöket irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, példány, valamint 1 digitális példány).
- Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet - *tájékoztatásul*