



|                               | Leadás  |         | Előterjesztés                  |      |          |            |
|-------------------------------|---------|---------|--------------------------------|------|----------|------------|
|                               | Dátum   | Aláírás | Nyílt                          | Zárt | Egyszerű | Minősített |
| Előterjesztő:<br>Polgármester |         |         | X                              |      | X        |            |
| Ügyintéző                     |         |         | Bizottsági tárgyalás időpontja |      |          |            |
| Pénzügyi előadó               |         |         |                                |      |          |            |
| Jegyző                        | 11. 30. |         | HKB                            |      | PTB      |            |
| Polgármester                  | 11. 30. |         |                                |      | X        |            |

Meghívott személy: Horváth Adrienne tervező

Melléklet: tervezési ajánlatok

### ELŐTERJESZTÉS

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. december 06. napján megtartásra kerülő nyilvános munkaterv  
szerinti ülésére**

**Tárgy: Döntés Herceghalom Településrendezési Eszközei M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területre és tervezési feladatra vonatkozó módosításának támogatásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottsági Tagok!**

A Panattoni Hungary Development Kft. logisztikai beruházásával kapcsolatban, illetve Zsámbéki útról történő feltárás helyett a más megközelítést szorgalmazó alternatíva kidolgozásáról a Tisztelt Bizottság és Képviselő-testület már többször tárgyalt és döntött.

A 2022.04.28-án megtartott Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsági ülésen, majd a 2022. május 3-án tartott nyilvános képviselő-testületi ülésen támogatást kapott az M1 autópályával kapcsolatos szervízút felőli megközelítést megalapozó Közlekedési tanulmányterv elkészítése, amelyet azóta az M1 autópálya bővítését is tervező UNITEF' 83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt. már elkészített.

Időközben a Panattoni Hungary Development Kft. képviselőjével többszöri önkormányzati, fejlesztői és tervezői egyeztetés történt, amely során településünk számára a legkedvezőbb megoldásnak az tűnik (amellyel kapcsolatban már előzetesen megállapodás is – részben szóban, részben már írásban és nyilatkozatban – született), ha a tervezett logisztikai beruházás átkerül az M1 autópálya másik, azaz északi oldalára, az M1, a 102 sz főút és a zsámbéki közigazgatási határ által közrezárt területre.

E terület jelenleg a Magyar Állam tulajdona, de tárgyalások folynak az állami tulajdonú területnek az önkormányzat számára történő átadásáról, annak érdekében, hogy azon valósulhasson meg a Panattoni Kft. tervezett logisztikai területe.

Ennek érdekében szükséges a településrendezési terv módosítása, mivel a hatályos szabályozás szerint az érintett területek Ksp jelű különleges sport területként, illetve Ev jelű védőerdőként szabályozottak. A terület átsorolása szükséges Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe annak érdekében, hogy a Panattoni Kft. logisztikai beruházása oda áthelyezhető legyen.

A hatályos szabályozás szerint az érintett területek Ksp jelű különleges sport területként, illetve Ev jelű védőerdőként szabályozottak. A területet átsorolja a szükséges „Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület” építési övezetbe. A korábban több határozattal megkezdődő tervmódosítások helyett 2022. július elsejét követően megkezdett tervmódosításokkal kapcsolatban az önkormányzati döntéseket egy döntésben, azaz együttes határozatban szükséges meghozni. **(1. határozati javaslat)**

A tervmódosításhoz több tervezési ajánlat került bekérésre, amelyek közül a képviselő-testület választja ki a számára legkedvezőbbet. **(2. határozati javaslat)**

2022. nyarán történt magasabb szintű jogszabályváltozás miatt a rendezési tervek módosításának eljárásrendje, és az egyeztetés módja alaposan megváltozott, mind az államigazgatási, mind a partnerségi-lakossági egyeztetés tekintetében. Mindkettő az ún. E-TÉR elektronikus egyeztetés felületen kerül lefolytatásra.

A települések megtarthatják, illetve hatályon kívül helyezhetik korábbi partnerségi rendeletüket, és az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan lefolytathatják a korábban már megszokott partnerségi-lakossági egyeztetést, de az E-TÉR-en folyó partnerség megtartása kötelező.

A 419/2021. Korm.rend. 59.§ (2) bek. szerint együttes határozatban kell a döntéseket meghozni, az alábbiak szerint:

„59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjék!

**1.) Együttes döntést tartalmazó határozati javaslat:**

**Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022. (XII. ...) számú határozata**

**Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek módosításáról:**

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Herceghalom Településrendezési Eszközeinek módosítását az M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területre vonatkozóan.
2. Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek módosítása az M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területre című terv során új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.
3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjában kapott felhatalmazás alapján Herceghalom Község M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.
5. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat I. mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője által készített feljegyzést.
6. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (2)-(3) bekezdései alapján, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Herceghalom Község Településrendezési eszközeinek módosítását az M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területre c. terv módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől eltekint.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

**1. melléklet a .../2022. X. ...) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról**

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL**

**HERCEGHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE**

**Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek módosítása az M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területre c. tervhez**

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja **Herceghalom Község Településrendezési Eszközeit az M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területre.**

**Herceghalom Község** Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatban az Önkormányzat Képviselő-testülete **az M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területet** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjában kapott felhatalmazás alapján **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánítja, és a terv partnerségi és államigazgatási, valamint a szomszédos települések önkormányzataival történő egyeztetést a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le a 68. § (1) b) pontjának ba) alpontjára hivatkozással.

A tervmódosításhoz a **Képviselő-testületnek** 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **határozatban együttesen dönt:** a) tervmódosítás tényről, b) új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, c) a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról és d) a 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bek szerint összevont határozat keretében, annak d) pontjaként fogadja el.

**Herceghalom Község hatályos településrendezési eszközeit 2019-ben** (a Településszerkezeti tervet 173/2018. (XII.11.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 12/2018. (XII.15.) rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület.** Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült.**

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell.**

A **HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.** tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervezőjeként a tervezési területet érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készült. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

## **TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA**

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervkészítés célja

Településfejlesztési előzmények

## **I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint**

### **1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK**

Alsónémedi Nagyközség Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt 1. Helyzetfeltáró, 2. Helyzetelemző és 3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

### **II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint**

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Szabályozási koncepció

#### **2) Határozati javaslat:**

#### **Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének** **.../2022. (XII. ...) számú határozata:**

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Herceghalom Településrendezési Eszközei (M1 autópálya, a 102 sz főút és Zsámbék közigazgatási határa közötti területre és tervezési feladatra) vonatkozó módosításának elkészítésével a HA TERVSTÚDIO TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI TANÁCSADÓ KFT.-t (1116 Budapest, Zsurló köz 5.) bízta meg 1.700.000,-Ft + Áfa, azaz egymillió-hétszázezer forint + Áfa tervezői díj értékben.

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pontban foglalt feladatok ellátására a fedezetet az önkormányzat 2023. évi költségvetésében biztosítja.

2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Csizmadia Zsuzsanna polgármestert a vállalkozási szerződés aláírására.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester.

Határidő: 2022. december 15.

Herceghalom, 2022. november 30.

Csizmadia Zsuzsanna sk.  
polgármester

